

# STADT IDAR-OBERSTEIN

---



## Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ – 1.Änderung im Stadtteil Weierbach



## BEGRÜNDUNG

---

gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017

Stand: Dezember 2022

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	<i>Lage und Größe des Plangebiets</i> .....	1
1.2.	<i>Planungsanlass und -erfordernis</i> .....	1
1.3.	<i>Ziele und Zwecke des Planverfahrens</i> .....	2
1.3.1.	Zusammenlegung der einzelnen Industriebauflächen .....	2
1.3.2.	Aufhebung der Restriktionen des Abstandserlasses des damaligen Landesamts für Umweltwelt .....	2
1.3.1.	Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.....	2
1.3.2.	Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzept .....	3
1.4.	<i>Änderungsverfahren</i> .....	3
1.4.1.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.....	3
1.4.2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB .....	4
1.4.3.	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	5
1.4.4.	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	5
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b> .....	<b>6</b>
2.1.	<i>Einfügung in die Gesamtplanung</i> .....	6
2.1.1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	6
2.1.2.	Flächennutzungsplan .....	7
2.1.3.	Schutzgebiete .....	7
2.2.	<i>Angaben zum Plangebiet</i> .....	7
2.2.1.	Planungsverlauf des Aufstellungsverfahrens .....	7
2.2.2.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im ursprünglichen Aufstellungsverfahren .....	8
2.2.3.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im ursprünglichen Aufstellungsverfahren.....	10
2.2.4.	Bestandssituation .....	11
<b>3.</b>	<b>Planungskonzept und Festsetzungen</b> .....	<b>14</b>
3.1.	<i>Grundzüge der Planung</i> .....	14
3.2.	<i>Alternative Standorte</i> .....	14
3.3.	<i>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen</i> .....	14
3.3.1.	Art der baulichen Nutzung.....	14
3.3.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	16
3.3.3.	Höhe baulicher Anlagen.....	16
3.3.4.	Bauweise.....	17
3.3.5.	Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
3.3.6.	Erschließung.....	17
3.3.7.	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäude oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen.....	19
3.3.8.	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen & Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen .....	20
3.3.9.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern .....	20
3.4.	<i>Grünordnerische Festsetzungen</i> .....	20
3.5.	<i>Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</i> .....	21
3.5.1.	Baubedingte Ausgleichsflächen .....	21
3.5.2.	Erschließungsbedingte Ausgleichsflächen.....	22
3.6.	<i>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</i> .....	23
<b>4.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans</b> .....	<b>24</b>
4.1.	<i>Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</i> .....	24

4.2.	<i>Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).....</i>	24
4.3.	<i>Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) .....</i>	24
4.4.	<i>Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB) .....</i>	24
4.5.	<i>Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) .....</i>	26
4.6.	<i>Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).....</i>	26
4.7.	<i>Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).....</i>	26
4.8.	<i>Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB) .....</i>	27
4.9.	<i>Auswirkungen auf private Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) .....</i>	27
<b>5.</b>	<b>Planverwirklichung und Kosten .....</b>	<b>28</b>
5.1.	<i>Bodenordnung/ Umlegungsverfahren .....</i>	28
5.2.	<i>Kosten .....</i>	29
<b>6.</b>	<b>Schlussabwägung .....</b>	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1. Einleitung

Der Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ wurde am 20.06.2018 als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung am 27.06.2018 rechtskräftig. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans liegen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen eines Gewerbe- und Industriegebiets bereits vor. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans orientieren sich dabei an den Festsetzungen des räumlich angrenzenden Bebauungsplans We-17 „Dickesbacher Straße“ aus dem Jahre 1998, welcher ebenfalls Gewerbe- und Industrieflächen festsetzt. Vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen im Bereich Gewerbe- und Industriebau sollen mit der vorliegenden 1. Änderung die bestehenden Festsetzungen der Planzeichnung und des Textes dahingehend angepasst werden, dass zukunftssträchtige Technologien und spezielle Bauformen im Plangebiet planungsrechtlich zugelassen werden können.

### 1.1. Lage und Größe des Plangebiets

Abbildung 1 Übersichtskarte



Ohne Maßstab

Quelle: Topografische Grundkarte

Ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Idar-Oberstein im Stadtteil Weierbach, in der Gemarkung Weierbach (Flure 7 und 8). Es schließt mit der nördlichen Abgrenzung direkt an das bestehende Gewerbegebiet Dickesbacher Straße an.

Das Plangebiet hat eine Ausdehnung in Nordwest-Südost-Richtung von ca. 530 m und in Nordost-Südwest-Richtung von ca. 400 m. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 31,29 ha.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.2. Planungsanlass und -erfordernis

Der Bebauungsplan soll nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Gleichzeitig soll die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild erhalten und entwickelt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einer Gemeinde erforderlich sind. Nachdem die Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet We-17 „Dickesbacher Straße“ weitestgehend bebaut waren und auch im Gewerbepark Nahetal keine größeren Flächen mehr verfügbar waren, wurde das Planverfahren für den Erschließungsabschnitt We-18 „Weidenberg“ notwendig.

Die Erschließungsarbeiten, insbesondere der Haupteerschließungsstraße, und der Verkauf der Grundstücke haben mittlerweile begonnen. Die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes We-18 orientieren sich dabei an den Festsetzungen des räumlich angrenzenden Bebauungsplans We-17 „Dickesbacher Straße“, der aus dem Jahr 1998 resultiert. Vor dem Hintergrund sich wandelnder Anforderungen im Bereich Gewerbe- und Industriebau sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplans We-18 die bestehenden Festsetzungen, angepasst werden.

## **1.3. Ziele und Zwecke des Planverfahrens**

Um der Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbe- und Industrieflächen sowie größere Bauflächen in der Stadt Idar-Oberstein und der Region Rheinhessen-Nahe nachzukommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“ erforderlich. Mit der 1. Änderung werden die bestehenden Festsetzungen, welche inhaltlich auf die Rahmenbedingungen des Jahres 1998 zurückgehen, dahingehend angepasst werden, dass zukunftssträchtige Technologien und spezielle Bauformen im Plangebiet planungsrechtlich zugelassen werden können. Zudem werden Verkehrsflächen zurückgenommen, um größere und stärker zusammenhängende Bauflächen zu schaffen. Zudem werden verschiedene Maßnahmen zum Klimaschutz und der Klimaanpassung in den Bauleitplan verbindlich aufgenommen. Zu guter Letzt werden Zielvorstellung des städtischen Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2018 bauleitplanerisch umgesetzt.

### **1.3.1. Zusammenlegung der einzelnen Industrieaufläachen**

Der Bebauungsplan sieht in seiner derzeit gültigen Fassung Baugrundstücke in der Größenordnung von knapp 4.000 qm bis zu 11.000 qm vor. Durch Zusammenlegung können auch größere Bauflächen geschaffen werden. So ist die Ansiedlung eines Großbetriebs auf den vorhandenen Industrieaufläachen geplant. Da ein zusammenhängendes Betriebsgelände entsteht, ist die Errichtung der Seitenstraßen nicht mehr erforderlich. Daher soll zur Realisierung des Vorhabens der Bebauungsplan dahingehend angepasst werden, dass eine zusammenhängende Industrieaufläache entstehen kann. Dies umfasst, einschließlich des Wirtschaftsweges und der dazugehörigen Ausgleichsflächen, eine Gesamtfläche von 177.330 qm. Der Vorhabenträger hat den hohen Flächenbedarf angemeldet und auch die notwendigen Flächen von der Stadt Idar-Oberstein erworben.

### **1.3.2. Aufhebung der Restriktionen des Abstandserlasses des damaligen Landesamts für Umweltwelt**

In der bestehenden Fassung des Bebauungsplanes werden pauschal Betriebe ausgeschlossen, die nicht höchstens der Abstandsklassen VI und VII des Abstandserlasses des Ministeriums für Umwelt, Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 entsprechen. Daher ist das Ziel der Bebauungsplanänderung, dass die restriktive Festsetzung aufgehoben wird, um auch die Ansiedlung von Betrieben mit zukunftssträchtigen Technologien zu ermöglichen, die nach dem Abstandserlass zwar unzulässig wären, jedoch grundsätzlich nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften genehmigungsfähig sind. Die Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb von Anlagen nach dem BImSchG erfolgt ohnehin nach dem förmlichen Verfahren (§ 10 BImSchG) oder nach dem vereinfachten Verfahren (§ 19 BImSchG). Mit den Prüfverfahren wird sichergestellt, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden und das Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorgebeugt sowie schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden vermieden und vermindert werden (§ 1 BImSchG). Daher ist ein pauschaler Ausschluss nicht erforderlich und zeitgemäß.

### **1.3.3. Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

Die Folgen des Klimawandels sind bereits heute zu spüren. Dazu zählen u.a. die steigenden Temperaturen und Niederschlagsveränderungen, aber insbesondere auch die Witterungsextreme wie Hitze-, Trockenperioden und Starkniederschläge. Weiterhin gibt es Veränderungen im Spektrum und in der Verbreitung von Tier- und Pflanzenarten, die zu großen Herausforderungen für den Natur- und Artenschutz führen. Bis Klimaschutzmaßnahmen zu einer Minderung der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen führen, werden die klimatischen Veränderungen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit noch deutlich fortschreiten. Eine Häufung und Verstärkung der Witterungsextreme werden dabei erwartet. Diese Veränderungen haben erkennbaren Einfluss auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen in den Städten und Regionen sowie auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit städtischer Infrastrukturen.

Aus diesem Anlass wird das Änderungsverfahren auch genutzt, um verschiedene Maßnahmen der Klimaanpassung als Festsetzungen in den Bebauungsplan für künftige Vorhaben aufzunehmen. So wird die Teilbegrünung von Dachflächen und Fassadenteile verpflichtend aufgenommen. Ebenso werden im Hinblick auf das Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz – LSolarG) die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf den Dächern vorgeschrieben. Des Weiteren werden großangelegte Schotterflächen als bloßes

Gestaltungselement verboten. Ferner sind zukünftige Parkplätze mit einer ausreichenden Durchgrünung auszugestalten, um u.a. innerörtliche Wärmeinseln zu vermeiden.

### 1.3.4. Umsetzung des städtischen Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Idar-Oberstein hat u.a. verschiedene Ziele der Landes- und Regionalplanung aufgenommen und auf kommunaler Ebene konkretisiert. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Zielsetzungen dieses Konzepts bauleitplanerisch umgesetzt. Der Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ ermöglicht in seiner aktuellen rechtsverbindlichen Fassung Entwicklungen, die den Zielvorstellungen des Einzelhandelskonzeptes entgegenstehen. So sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig, die wiederum zentrenrelevante Randsortimente mit sich bringen könnten. Gesamtstädtisches Ziel ist die weitestgehende Reduzierung bis hin zum Ausschluss aller innenstadtrelevanten Sortimenten in den nicht integrierten Lagen. Diese Sortimente sollen in die innerstädtischen Bereiche gelenkt werden, um die innenstädtischen Zentren Idar und Oberstein, die zugleich auch die zentralen Versorgungsbereiche darstellen, zu stärken und für Neuansiedlungen attraktiver zu machen.

Darüber hinaus ist das Ziel die Sicherung der Baugebiete für das produzierende und verarbeitende Gewerbe. Nach dem Leitbild der BauNVO sind Gewerbegebiete den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen in erster Linie gearbeitet wird.

## 1.4. Änderungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein hat den Aufstellungsbeschluss zu diesem Verfahren am 17.03.2021 gefasst. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Tabelle 1 Verfahrensschritte der hier vorliegenden 1. Änderung

Verfahrensschritte	Zeitangabe
Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein; Ordnungs-Nr. 60-12; 2/2021 SR öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 120 vom 24.05.2022	17.03.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB Mit Schreiben vom 25.5.2022	01.06.2022 bis 04.07.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 120 vom 24.05.2022	01.06.2022 bis 20.06.2022
Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.10.2022	10.10.2022 bis 18.11.2022
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht in der Nahe-Zeitung Nr. 284 vom 08.10.2022	17.10.2022 bis 18.11.2022
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	21.12.2022

### 1.4.1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 25.05.2022 wurden insgesamt 70 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 04.07.2022 gebeten.

Es gingen 27 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein, wobei 21 Träger weder Bedenken noch Anregungen zur den Planungsabsichten vorbrachten. Von fünf Trägern wurden Hinweise oder Anregungen vorgebracht, welche in die Planung aufgenommen werden.

Darunter zählt die Stellungnahme der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, die einen Teilbereich des Plangebiets als archäologische Verdachtsfläche einstuft. Hier müssen vor einer baulichen Entwicklung die Flächen näher auf mögliche Funde untersucht werden. Des Weiteren hält der Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach es für erforderlich, dass geprüft wird, ob der Verknüpfungspunkt K40/Zur Rothheck von der Leistungsfähigkeit und der Ausbaustruktur her in der Lage ist, den aus dieser veränderten Gebietskonzeption resultierenden Verkehrs aufzunehmen. Die Leistungsfähigkeit wurde bereits im Jahr 2018 mittels eines Verkehrsgutachtens bestätigt. Die Ausgangslage des Gutachtens haben sich nicht geändert, so dass die Ergebnisse weiterhin gültig sind.

Von einem Träger, die IHK-Regionalstelle Idar-Oberstein, wurde Bedenken angemeldet. In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur wird mitgeteilt, dass es vermehrt am Einmündungsbereich der Kreisstraße K40 auf die Bundesstraße B41 zu Unfällen durch Verkehrsteilnehmer käme. Ebenso wird moniert, dass die Einmündung bzw. der Knotenpunkt Kreisstraße K40 bzw. Zaubacherstraße / Zur Rothheck nicht für die intensive Befahrung durch Schwerlastverkehr mit Gegenverkehr geeignet wäre. Es wird angeregt, dass beide Knotenpunkten baulich angepasst werden sollen. Das Verkehrsgutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2018 erstellt wurde, wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes K 40 auf die Straße „Am Rothheck“ untersucht. Bei Realisierung des Abschnitts Weidenberg wird prognostiziert, dass das Verkehrsaufkommen von 3.100 Kfz/24h auf 6.555 Kfz/24h steigen wird. Die Berechnungen des Gutachtens kommen damit zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens uneingeschränkt gewährleistet bleibt. Des Weiteren ist der Ausbauzustand der Straße „Am Rothheck“ so dimensioniert, dass der Begegnungsfall LKW-LKW abgebildet werden kann. Einschränkungen ergeben sich lediglich dadurch, dass ansässige Unternehmen Fahrzeuge innerhalb des Straßenraums abstellen. Dieses Problem könnte zukünftig durch die Einrichtung einer Parkverbotszone gelöst werden. Eine Prüfung durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde steht noch aus. Für den Fall, dass eine Überlastung des Knotenpunktes K40-B41 auftreten sollte, existiert bereits eine Planung, welche die Herstellung eines Kreisverkehrs sowie eines Zubringers auf die Bundesstraße B41 vorsieht.

#### Fazit:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche zu einer grundlegenden Änderung der Planungen führen.

#### **1.4.2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Durch öffentliche Bekanntmachung am 24.05.2021 in der Nahe-Zeitung wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informiert. Die Unterlagen der Planungen lagen in der Zeit vom 01.06. bis 20.06.2022 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung aus. Darüber hinaus wurden sie in das Internet eingestellt. Es sind zwei Stellungnahmen aus der Bürgerschaft bei der Verwaltung eingegangen, die inhaltlich und textlich den gleichen Sachverhalt wiedergegeben haben.

Im Wesentlichen wurde die Verkehrssituation an der Einmündung bzw. des Knotenpunktes der Kreisstraße K40 bzw. Zaubacherstraße / Zur Rothheck beanstandet, welche die verkehrliche Abwicklung des Knotenpunktes hinsichtlich des Ausbaus und der Parksituation betreffen. Es wurden auch mehrere Maßnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen. Grundsätzlich ist derzeit keine grundlegende Änderung des Kreuzungsbereiches vorgesehen, da die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes durch das im Jahr 2018 erstellte Verkehrsgutachten bescheinigt werden kann. Dies schließt auch die Erweiterung mit dem vorliegenden Bebauungsplangebiet „Weidenberg“ mit ein. Die vorgebrachten Anliegen sind für das Bauleitplanverfahren daher nicht relevant. Um die Anliegen dennoch zu berücksichtigen, wurden diese an die Straßenverkehrsbehörde zur Prüfung weitergegeben.

#### Fazit:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche zu einer grundlegenden Änderung der Planungen führen.

#### **1.4.3. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Mit Schreiben vom 10.10.2022 wurden insgesamt 29 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.11.2022 gebeten.

Es gingen 14 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange ein, wobei neun Träger weder Bedenken noch Anregungen zur den Planungsabsichten vorbrachten. Von fünf Trägern wurden Hinweise oder Anregungen vorgebracht, welche teilweise in die Planung aufgenommen werden. Darunter auch eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Birkenfeld, Untere Naturschutzbehörde, welche deutlich nach Ablauf der Frist eingereicht wurde, aber dennoch in den Planunterlagen zum Satzungsbeschluss berücksichtigt werden konnte.

#### **Fazit:**

Im Rahmen der formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, welche zu einer grundlegenden Änderung der Planungen führen.

#### **1.4.4. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Durch öffentliche Bekanntmachung am 08.10.2022 in der Nahe-Zeitung wurde die Öffentlichkeit über Planung informiert. Die Unterlagen der Planungen lagen in der Zeit vom 17.10. bis 18.11.2022 zu jedermanns Einsicht in den Räumen der Stadtverwaltung aus. Darüber hinaus wurden sie in das Internet eingestellt.

Aus der Öffentlichkeit sind im Rahmen der Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

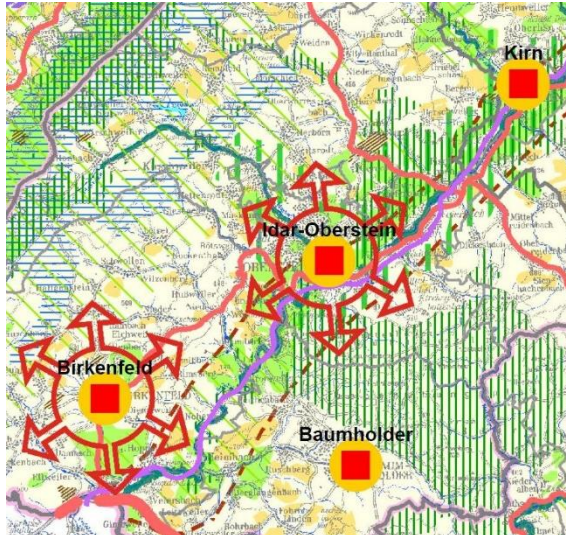


## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1. Einfügung in die Gesamtplanung

#### 2.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Abbildung 2 Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2008 (LEP IV)

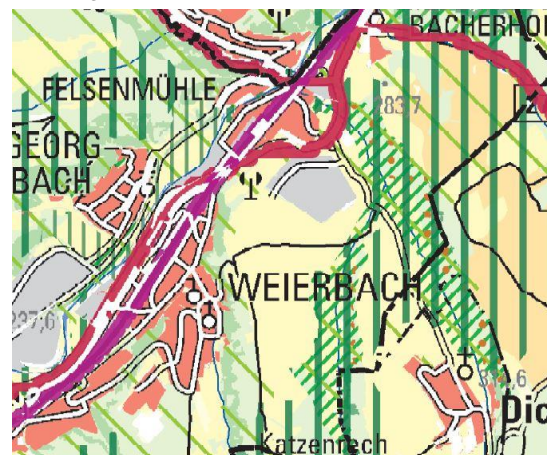


Das **Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)** aus dem Jahre 2008 weist die Stadt Idar-Oberstein in ihrer zentralörtlichen Funktion als „Mittelzentrum“, „Kooperierendes Zentrum (verpflichtend)“, „als landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt“ sowie als „sonstigen projektbezogenen Entwicklungsschwerpunkt“ aus. Als ein Grundsatz (G 26) des funktionalen Aufbaus der Siedlungsstruktur nach dem LEP IV trägt dabei jede Gemeinde die Verantwortung für ihre Eigenentwicklung. Dies bedeutet die Wahrnehmung aller örtlichen Aufgaben als Voraussetzung für eine eigenständige örtliche Entwicklung, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr und Umwelt. Als ein Ziel (Z 31) zur Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme hat Innenentwicklung Vorrang vor Außenentwicklung. Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen soll vorrangig genutzt werden (G 52).

Der **Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (RROP 2014)** in der Fassung vom 4. Mai 2016 weist der Stadt Idar-Oberstein u.a. die besondere Funktion Gewerbe zu (Z 16). Das Ziel Z 17 definiert den Bereich entlang der B 41 als Wirtschaftsachse, die überregionale sowie regionale Bedeutung besitzt.

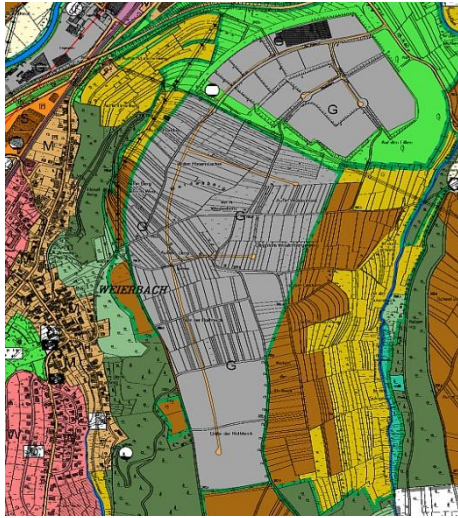
Bei insgesamt stagnierenden und im verarbeitenden Gewerbe rückläufigen Arbeitsplatzzahlen nimmt die benötigte Fläche je Arbeitsplatz in hohem Maße zu. In der Besiedlung von Gewerbegebieten dominieren häufig der Logistikbereich und der großflächige Einzelhandel, deren Entwicklungen sich zum Teil gleichzeitig erfolgen und die einen besonders starken Flächenverbrauch verursachen. Um die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe langfristig zu sichern, ist es mittelfristig erforderlich flächensparende Konzepte zu entwickeln. Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Sortiment sollen in Gewerbegebieten künftig keinen Platz mehr finden und insbesondere auf die beiden Stadtzentren Idar und Oberstein verwiesen werden. Die Bebauungspläne sollen dies berücksichtigen, bestehende Bebauungspläne sind ggf. anzupassen (G 19).

Abbildung 3 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014



Die Inhalte des vorliegenden Entwurfs des Bebauungsplans gehen mit den Zielsetzungen und Grundsätzen des „Landesentwicklungsplans (LEP IV)“ sowie des „Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe (RROP)“ einher.

Abbildung 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP 2015)



### 2.1.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2015 der Stadt Idar-Oberstein aus dem Jahre 2002 wurde aus dem Raumordnungsplan entwickelt und stellt im Bereich Dikesbacher Straße zusammenhängende Gewerbeflächen von ca. 70 ha dar. Die Ortsrandbebauung des Stadtteiles Weierbach ist als gemischte Baufläche bzw. angrenzend als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ mit seinen Planungszielen in der Urfassung ist somit dem Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein entwickelt.

### 2.1.3. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutz- oder wasserschutzrechtlicher Schutzgebiete.

## 2.2. Angaben zum Plangebiet

### 2.2.1. Planungsverlauf bei der ursprünglichen Planaufstellung

Südlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes We-17 „Dikesbacher Straße“ ist in Verlängerung der Straße „Zur Rothheck“ das Plangebiet We-18 „Weidenberg“ mit ca. 30,09 ha Gesamtfläche überplant worden. Der erste Vorentwurf sah vor, hier ca. 16,5 ha gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Hiervon waren ca. 10,3 ha als Flächen für Gewerbegebiet (GE) und 6,2 ha als Flächen für ein eingeschränktes Industriegebiet (GI) vorgesehen. Die Restflächen von ca. 11,8 ha verteilten sich auf die Verkehrsflächen (ca. 1,3 ha) und Grünflächen für die erforderlichen landespflegerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen (ca. 10,5 ha).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurden weiterhin folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Erschließung
- Ausbildung von Grünflächen mit Vernetzung zu den umgebenden Grün- bzw. Biotopstrukturen, Grünhaltung und Gestaltung des Gebietes selbst und zur Bewältigung des landespflegerischen Ausgleichs.

Abbildung 5 Städtebaulicher Entwurf zum damaligen Aufstellungsverfahren





Nach Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde das Plangebiet in südlicher Richtung erweitert und am östlichen Rand reduziert, um die dort angedachten Ausgleichflächen zugunsten der Landwirtschaft nicht zu verwirklichen. Damit wurde den Belangen eines landwirtschaftlichen Betriebes entsprochen, der diese Flächen weiterhin uneingeschränkt nutzen möchte.

Abbildung 6 Bebauungsplanentwurf der Urfassung



Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt durch die Verlängerung der Straße „Zur Rothheck“ in südlicher Richtung (ca. 450 m). Die südöstlich davon liegenden Flächen sollten durch eine ca. 350 m lange Stichstraße und einen ca. 100 m langen abweigenden Stich erschlossen werden. Im südlichen Bereich wurde das Plangebiet in Richtung „Rothheck“ um ca. 8,95 ha erweitert.

Die neue Abgrenzung des Plangebietes We-18 „Weidenberg“ umfasste nun eine Fläche von ca. 30,1 ha und teilte sich wie folgt auf:

Tabelle 2 Flächenbilanz der ursprünglichen Fassung

<b>Gewerbegebiete (GE):</b>	4,22 ha
<b>Industriegebiete (GI):</b>	15,99 ha
<b>Straßenverkehrsfläche:</b>	1,19 ha
<b>Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung</b>	0,44 ha
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	6,71 ha
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	1,40 ha
<b>Private Grünflächen</b>	0,13 ha

Bei dem Entwurf des Bebauungsplans waren im Plangebiet ca. 15,99 ha Industriebauflächen und ca. 4,22 ha Gewerbebauflächen vorgesehen, wobei die Flächengrößen der einzelnen Grundstücke variabel waren und an den Bedarf der Ansiedlungen angepasst werden konnten.

### **2.2.2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im ursprünglichen Aufstellungsverfahren**

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht der Urfassung gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung umfasste insbesondere die Ermittlung und Bewertung umweltrelevanter Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Methodik orientierte sich an den Anforderungen, die gemäß § 2a BauGB an den Umweltbericht zu stellen sind.

Maßgeblich für den Gegenstand der Ermittlung waren die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend § 1a BauGB, die zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Luft / Klima zusammengefasst wurden. Nach der Erfassung der Schutzgüter verlangte der Gesetzgeber anschließend eine Bewertung ihrer Bedeutung bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber den Beeinträchtigungen, die durch eine Realisierung der Planungen zu erwarten sind. Die Umweltprüfung sollte sich dabei nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB).

Ergebnis war, dass die Realisierung der durch den Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ vorbereiteten Bauvorhaben nur in geringem Umfang zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führt. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt. Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen.

#### Schutzgut Klima und Luft:

Die Versiegelung weiterer Flächen bleibt ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima.

#### Schutzgut Boden:

Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden führt zu wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen mit z.T. nicht kompensierbaren Auswirkungen. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist erforderlich.

#### Schutzgut Wasser

Auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise vermeidbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteeinrichtungen in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden und die damit verbundenen Nutzungsänderungen führen aufgrund der zurzeit bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu geringen Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können diese nicht nur ausreichend kompensiert werden; vielmehr wird dieses Schutzgut in den betroffenen Landschaftsräumen weiterentwickelt und optimiert.

#### Schutzgut Landschaft

Die vorhandenen, für eine intensiv genutzte Kulturlandschaft typischen Strukturen gehen weitestgehend verloren. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulich dominierten Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

#### Schutzgut Mensch

Die nicht messbare Steigerung der Belastung durch Immissionen (Luftschadstoffe), die geringe Bedeutung des Planungsraumes für die Naherholung sowie die untergeordnete Belastung des Landschaftsbildes resultieren in vernachlässigbaren Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Für Immissionen durch Lärm sieht der Bebauungsplan Einschränkungen vor.

Ein Teil der Beeinträchtigungen, die durch den Bau der Gebäude und Straßen entstehen werden, ist im Sinne des Naturschutzgesetzes ausgleichbar; durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen im Bebauungsplan war es möglich, den durch die Eingriffe gestörten Naturhaushalt am Eingriffsort so aufzuwerten, dass insgesamt für diese Fälle keine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der betroffenen Funktionen zurückblieb. In den Fällen, in denen ein entsprechender Ausgleich nicht möglich war, wurden geeignete Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Dazu gehörten u.a.:

- Schutz des Oberbodens während der Baumaßnahme (V1)
- Befestigung von Nebenflächen mit wasserdurchlässigem Material (V2)
- mindestens 50% der entstehenden Dachflächen sind extensiv zu begrünen (A2)
- naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (A2)

- Umnutzung von Acker in Grünflächen (A4)
- ökologische Aufwertung von Intensivacker (A3)
- Begrünung von Parkplätzen mit mindestens einem Hochstamm je 10 Stellplätze
- Baumpflanzungen / Pflanzungen von Großgehölze (A7)

Die Festsetzung weiterer Maßnahmen zum vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen erscheinen nicht praktikabel; aus diesem Grund wurde in Absprache mit der Naturschutzbehörde die Ersatzmaßnahme E1 festgesetzt, welche die vorhandenen Flachland-Glatthaferwiesen in Teilen langfristig sichert. Hierzu wurden vorhandene Pachtverträge mit Nutzungsbeschränkungen ergänzt.

Durch die vollständige Integration der im Umweltbericht vorgegebenen Vermeidungs-, Verringerungs- und Kompensationsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass von den durch die Bebauungsplanung ermöglichten Bauvorhaben keine nachhaltigen erheblichen Negativwirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Wie im Umweltbericht (und seiner Anlage) ausführlich dargelegt wird, sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten – es sei auf die dortigen Ausführungen sowie auf die Abwägungen zu umweltrelevanten Eingaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens verwiesen.

### **2.2.3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im ursprünglichen Aufstellungsverfahren**

In seiner 11/1998-Sitzung am 16.12.1998 beschloss der Stadtrat die Aufstellung des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“. In der Sitzung am 24.06.2015 beschloss der Stadtrat das Planverfahren für den Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ fortzuführen und auf der Grundlage des vorgestellten Vorentwurfes die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB durchzuführen. Nach Bekanntmachung in der Nahe-Zeitung am 01.08.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.08.2015 bis einschl. 21.08.2015 durch Auslegung der Planunterlagen bei der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel hierzu waren die Vorentwurfsunterlagen auf der Internetseite der Stadt Idar-Oberstein abrufbar. In dem o.a. Zeitraum wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

#### Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

- Die Planunterlagen wurden von mehreren Bürgern eingesehen und ihnen die Planabsichten erläutert. Bedenken bzw. Anregungen, die zu einer grundlegenden Änderung der Planung führen könnten, wurden nicht vorgebracht.
- Der Eigentümer des Flurstückes 243, Flur 7, Gemarkung Weierbach regte an, die Bebauungsplanfestsetzungen so abzuändern, dass die auf dem Grundstück vorhandene Feldscheune nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Die Feldscheune soll auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Anregung des Eigentümers wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Das Flurstück wird entsprechend der Planabsicht so geteilt, dass die Feldscheune im privaten Eigentum verbleibt.
- Die Ackerflächen am Dicksbacher Weg werden bislang durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. In einem Abstimmungsgespräch bat der Landwirt darum gebeten, die östlichen Ausgleichsflächen aus dem Plangebiet herauszunehmen, damit er diese weiterhin als Weide- und Futterland nutzen könne. Den Belangen des landwirtschaftlichen Betriebes konnte hier gefolgt werden. Als Ersatz werden die notwendigen Ausgleichsflächen in der Gemarkung Georg-Weierbach auf dem Ballenberg ausgewiesen.

#### Ergebnis der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB:

- Hinweis des Landesamtes für Geologie und Bergbau auf die Radonbelastung im Planbereich und die Beachtung der Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten im „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz.
- Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau zu Boden und Baugrund. Die Erstellung von Baugrundgutachten wird empfohlen.
- Übernahme der Forderungen und Hinweise einzelner Versorgungsträger zu vorhanden und geplanten Leitungstrassen in Planurkunde und Textfestsetzungen

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB:

- Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (LWK) hat Bedenken zur Ausweisung von Gewerbe-/Industriebauflächen in diesem Bereich geltend gemacht, da diese der landwirtschaftlichen Nutzung verloren gingen und für den bewirtschaftenden Betrieb u.U. eine Existenzgefährdung eintreten könnte. Mit dem Betrieb wurden bereits seit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Jahr 2015 zahlreiche Gespräche geführt, um die widerstreitenden Interessen möglichst in Einklang zu bringen. Hieraus resultierte auch ein geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes, da verschiedene, landwirtschaftlich besonders wertvolle Flächen aus dem Geltungsbereich genommen wurden. Des Weiteren wurde von der ursprünglichen Ausgleichsfläche A 5 eine 1,2 ha große Teilfläche abgetrennt und als Fläche für die Landwirtschaft ohne Nutzungsbeschränkungen festgesetzt. Die verbleibende ca. 3,8 ha große Restfläche wird als öffentliche Grünfläche zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend § 7 LNatSchG festgesetzt. In Absprache mit der LWK ist hier weiterhin eine ackerbauliche Nutzung unter Beachtung sog. PIK-Maßnahmen (Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen) möglich.
- Nach mehreren Abstimmungsgesprächen wurde als Ergebnis durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach (LBM) mit der Stadt eine Vereinbarung geschlossen, in der die wesentlichen Eckpunkte betreffend den Knoten „K40/Zur Rothheck“ festgehalten sind. Danach verpflichtet sich die Stadt Idar-Oberstein gemeinsam mit dem Landkreis nach §1 (4) und (5) die Einmündung bei Vorliegen bestimmter Umstände (Leistungsfähigkeit „E“ oder „F“ bzw. Unfallhäufungspunkt) zu einem Kreisverkehrsplatz umzubauen. Damit wurden die Bedenken des LBM ausgeräumt.
- Die OG Dickesbach forderte, dass eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erst möglich sein sollte, wenn die Anbindung über die K 40 zur Bundesstraße 41 durch einen planfreien Anschluss erfolgt ist, da die bisherige Anbindung kurz vor der Einstufung als Unfallschwerpunkt liege und der geplante Umbau für die Anlegung eines geschützten Linkseinbiegers am Knoten B41/K40 aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens durch das erweiterte Gewerbe- und Industriegebiet als nicht ausreichend angesehen wird. Die Aussage der Gemeinde Dickesbach, dass die bestehende Anbindung des Knotenpunktes B 41/K 40 kurz vor der Einstufung als Unfallschwerpunkt steht, war nicht korrekt. Darüber hinaus war dieser Teil des Bebauungsplanes We-25, der am 14.03.2018 in Kraft getreten ist. Eine Zustimmung der Ortsgemeinde Dickesbach zu dem Bebauungsplan war nicht erforderlich. Die Forderung wurde nach Abwägung der widerstreitenden öffentlichen Belange zurückgewiesen.

Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB:

- Die LWK begrüßt die Änderungen hinsichtlich der Beibehaltung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südwesten sowie die vereinbarten Ausgleichmaßnahmen, die sog. PIK-Maßnahmen. Diese wurden mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb abgestimmt, der auch seine Zustimmung gab.
- Das Landesamt für Geologie und Bergbau gab den Hinweis, dass für den Bereich der externen Ausgleichsflächen noch das Bergrecht aufrechterhalten wird.
- Das Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe gab redaktionelle Hinweise.
- Ein Bürger hat seine Bedenken schriftlich geäußert. Er verwies u.a. auf die Mindestabstände zur Wohnbebauung, die nicht eingehalten würden und die Ausarbeitung der Umweltbelange, die angeblich nicht auf die Biotope eingehen würde. Die Mindestabstände werden im gesamten Plangebiet nach dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt RLP vom 26.02.1992 eingehalten. Die Biotope werden im Umweltbericht und im landespflegerischen Planungsbeitrag behandelt. Die Anregungen des Bürgers wurden nach Abwägung der vorgebrachten Belange mit den öffentlichen Belangen zurückgewiesen.

## **2.2.4. Bestandssituation**

Geländeverhältnisse/ Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an einem flach nach Nordosten, zum bestehenden Gewerbegebiet Dickesbacher Weg, abfallenden Berghang mit 7 bis 10% Gefälle. Der höchste Punkt des Plangebietes liegt bei ca. 300 m ü. NN und fällt dann auf ca. 272 m ü. NN. Im Osten fällt das Gelände zum Sulersbach/ Dickesbach hin ab und im Westen zur Ortslage Weierbach auf ca. 220 m ü. NN.

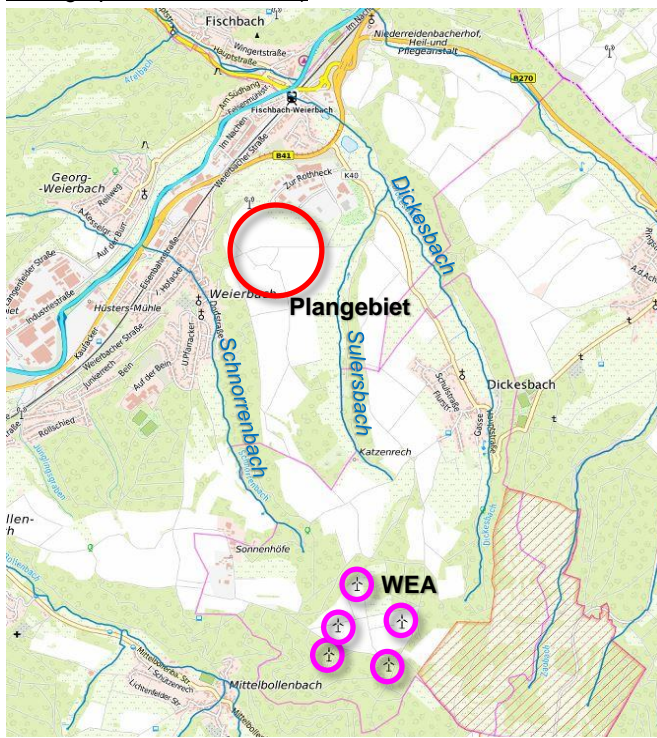


**Abbildung 7 Blick von OG Fischbach in Richtung Süden auf das Plangebiet; Aussichtspunkt Feuerkopf**



Quelle: Eigenes Foto vom 13.12.2020, ergänzt mit der ungefähren Lage des Geltungsbereichs, der Bauflächen und der landwirtschaftlich genutzten Flächen

**Abbildung 8 Auszug TopPlusOpen-Karte (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie)**



Quelle: LVermGeo Rheinland-Pfalz

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird von seiner Lage am Talhang der Nahe sowie den in den Talraum eingestreuten langgestreckten flachen Geländerrücken zwischen den vom Süden der Nahe zufließenden kleineren Bächen geprägt. Nördlich der Bundesstraße bzw. nach Westen dominieren die steil ansteigenden, bewaldeten Hänge des Nahetals das Erscheinungsbild. Östlich des Dickesbaches wird das Plangebiet durch die bewaldeten Hänge des Dollbergs begrenzt. Nach Süden steigt das Plangebiet in Richtung der Ortslage von Dickesbach sanft an. Die Hochfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Im Süden wurde auf Dickesbacher Gemarkung Windenergieanlagen (WEA) auf dem Nordhang des Kresselkopfs errichtet, die das Landschaftsbild bereits heute beeinflussen.

Der Vorfluter Sulersbach (Gewässer der 3. Ordnung) in seiner Fließrichtung von Süden kommend, liegt in ca. 50 bis 60 m Abstand zur östlichen Plangebietsgrenze und mündet nach Unterquerung der Kreisstraße 40 (Anbindung nach Dickesbach) in den Dickesbach (Gewässer der 3. Ordnung). Nach ca. 950 m mündet der Dickesbach in die Nahe (Gewässer der 2. Ordnung).

Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes hat sich die Bestandssituation nicht geändert. Die Erschließung des Gebiets soll in Kürze beginnen.

**Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Verlängerung der bestehenden Straße „Zur Rothheck“, die zur Zaubacher Straße bzw. Kreisstraße K40, welche wiederum zur Bundesstraße B41 führt. Die Erschließungsarbeiten haben im Sommer 2022 begonnen.

#### Vorhandene Nutzungen im und angrenzend an das Plangebiet

Die im Plangebiet liegenden Flächen werden bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (Acker und Weideflächen). Für einen Teilbereich des Plangebiets liegen Hinweise auf anthropogene Befunde in Form von Siedlungsgruben und Gräben vor, sodass das Gebiet von der zuständigen Denkmalschutzbehörde als archäologische Verdachtsfläche eingestuft wird. Untersuchungen sind hierzu angelaufen.

Nordöstlich an das Plangebiet schließt sich das Gewerbegebiet Dickesbacher Straße mit einem Branchenmix aus Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsnutzungen an. Im Westen grenzt das Plangebiet im Abstand von ca. 100 bis ca. 200 m an die Ortslange Weierbach an. Die bewaldeten Hangflächen fallen hier bis zur Weierbacher Straße auf ca. 220 m ü. NN ab. Das südlich anschließende Hochplateau, das sich in Richtung der Ortslage Dickesbach erstreckt, wird landwirtschaftlich genutzt. Im Anschluss daran befindet sich auf dem Nordhang der Erhebung „Kresselskopf“ fünf Windenergieanlagen.



### 3. Planungskonzept und Festsetzungen

#### 3.1. Grundzüge der Planung

Um der Nachfrage von Unternehmen nach Gewerbe- und Industrieflächen in der Stadt Idar-Oberstein und der Region Rheinhessen-Nahe nachzukommen, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“ erforderlich. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zeichnete sich ab, dass das Grundkonzept nochmal angepasst werden muss. Ursprünglich waren Baugrundstücksflächen von knapp 4.000 qm bis zu 11.000 qm Größe vorgesehen gewesen. Um die Grundstücke optimal zu erschließen, waren in der Planung untergeordnete Stichstraßen vorgesehen gewesen, die nun nicht mehr benötigt werden. Die Neuplanung sieht die Rücknahme der festgesetzten Seitenstraßen vor, sodass eine zusammenhängende Industrieauflage entstehen kann. Die Erschließung des Gebiets erfolgt allein durch die von Nord nach Süd verlaufenden Hauptverkehrsstraße „Zur Rothheck“.

Die städtebauliche Zielsetzung ist die Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen zur Ansiedlung von Betrieben in Idar-Oberstein zur Stärkung des Gewerbe- und Industriestandorts und zur Schaffung von neuen qualifizierten Arbeitsplätzen.

#### 3.2. Alternative Standorte

Unter Berücksichtigung der Standortauswahlfaktoren für gewerbliche Unternehmen, wie die direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz, verträgliches Umfeld, schnelle Verfügbarkeit, Größe der Bauflächen etc., erfüllt das Plangebiet wesentliche Voraussetzungen für eine industrielle Ansiedlung, insbesondere auch durch die Lage an einem bereits bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet. Bereits der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1978 wies auf der Gemarkung Weierbach die Flächen des Weidenbergs und der Rothheck die Gewerbegebietserweiterungen aus, sodass sich die Stadtentwicklung sowie die infrastrukturelle Entwicklung seit jeher dahin ausrichtete und zur Vorbereitung der städtebaulichen Entwicklung bereits auch entsprechende Investitionen (Straßenanbindung, Regenrückhaltebecken etc.) getätigt wurden.

Die überörtliche Planung hat für die Region die Bereiche entlang der Bundesstraße B41 als Wirtschaftssachse definiert, an der regionalbedeutsame Gewerbeansiedlungen stattfinden sollen. Entsprechend sind alternative Standorte für Gewerbeansiedlungen dieser Größenordnung nur entlang dieser Achse zu betrachten. Aufgrund der vorgenannten Investitionen ist die hier befindliche städtebauliche Entwicklung vorrangig gegenüber möglichen anderen Standorten zu behandeln.

### 3.3. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

#### 3.3.1. Art der baulichen Nutzung

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 & 9 BauNVO)*

Mit den Festsetzungen für Gewerbe- und Industriegebiete wird die Stadt Idar-Oberstein ihrem Planungsziel, ihren Wirtschaftsstandort zu festigen, gerecht. Hierbei ist das Plangebiet aus immissionsschutzrechtlichen Gründen zum Teil als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO sowie als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die zukünftige Erschließungsstraße „Zur Rothheck“ grenzt die beiden Baugebiete als Nord-Süd-Achse voneinander ab.

Die räumliche Anordnung der beiden Baugebiete erfolgt nach dem Trennungsgebot gemäß § 50 BImSchG, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen – hier die Aufstellung bzw. die Änderung eines Bebauungsplans – die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebieten (hier der wohnlich geprägte Bereich des Stadtteils Weierbach) sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebieten soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesverwaltungsgericht hat den Charakter von Gewerbegebieten wie folgt beschrieben: „Sie [Gewerbegebiete] zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO ist ein Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen, die vom kleinen Betrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu industriellen Großbetrieben reichen können, sofern es sich um nicht erhebliche belästigende Gewerbebetriebe handelt.“

Während also Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen (§ 8 Abs. 1 BauNVO), dienen Industriegebiete ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Damit können grundsätzlich auch Gewerbebetriebe mit geringerem Störgrad in Industriegebiete zulässig sein, jedoch dürfen diese das Gebiet nicht vorwiegend oder überwiegend prägen.

Mit Hilfe des Abstandserlasses<sup>1</sup>, der von den Gewerbeaufsichtsämtern zur Beurteilung der notwendigen Abstände zwischen Emissionsquellen und schutzbedürftigen Gebieten herangezogen wird, fand im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet We-17 „Dickesbacher Straße“ eine nähere Untergliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO statt. Dies steht vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet sich in räumlicher Nähe zur Altortslage des Stadtteils Weierbach befindet. Für den vorliegenden Bebauungsplan soll der Abstandserlass erneut, aber nur für die Gewerbegebietsflächen angewendet werden.

Demnach sind im **Planbereich GE** gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern sie keine höheren Emissionen aussenden als die in der Abstandliste des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 aufgelisteten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI und VII. Weiterhin sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig, da sie der Zweckbestimmung des Baugebiets entsprechen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter** als auch **Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale und gesundheitliche Zwecke** und **Vergnügungsstätten** ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassen werden.

Im **Planbereich GI** sind gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen allgemein zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen.

In Industriegebieten können gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter**, als auch **Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** zugelassen werden. Um jedoch sicherzustellen, dass die begrenzte Anzahl an Industrieflächen nur für gewerbliche Nutzungen vorbehalten bleiben, werden diese Festsetzungsmöglichkeiten für den Planbereich GI unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Solche Nutzungen sind im Planbereich GE sowie im angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiet We-17 „Dickesbacher Straße“ grundsätzlich möglich. Durch den Ausschluss soll zudem sichergestellt werden, dass durch die in einem Industriegebiet zulässigen Lärm- und Geruchsemissionen und den für diese Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigenden allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse keine Nutzungskonflikte entstehen können.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauGB werden selbstständige Lagerhäuser und Lagerhallen sowie selbstständige Lagerplätze in den beiden Planbereichen GE und GI ausgeschlossen. Sie stellen eine flächenintensive, städtebaulich nicht integrierbare Nutzung dar, die den städtebaulichen Zielen der Schaffung von Gewerbegebietsflächen zur Ansiedlung von produzierenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, welche mit der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen einhergeht, entgegensteht. Die Festlegung auf den Ausschluss selbstständiger Lagerhäuser, Lagerhallen und Lagerplätze lässt unselbstständige Anlagen und Einrichtungen in Verbindung zu einer Hauptanlage, die im räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen, zu; damit ist die Zulässigkeit notwendiger Lagerflächen von im Gebiet als Hauptnutzung zulässigen Anlagen gewährleistet.

Der Bebauungsplan schließt unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO gemäß der Einzelhandelskonzeption 2018 der Stadt Idar-Oberstein mit den getroffenen Festsetzungen die **Einzelhandelsnutzung** im Plangebiet explizit aus. Damit wird die Sonderregelung des § 11 Abs. 3 BauNVO über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in den Baugebieten dahingehend

---

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt, Rheinland-Pfalz (Hrsg.): Abstände zwischen Industrie- und beziehungsweise Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, Az: 10615-83 150-3, Mainz, 26.02.1992.

ergänzt, dass die Ausschlussregelung grundsätzlich auf alle Betriebsformen und Betriebsgrößen anzuwenden ist.

Derzeit befinden sich im benachbarten Bebauungsplangebiet We-17 „Dickesbacher Straße“ eine hohe Anzahl an eigenständigen Kfz-Werkstätten, Autohäuser mit Werkstätten, Motorradhändler und Händler für Autoteile und Reifen. Von dem angebotenen Warensortiment an sich geht keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Idar-Oberstein oder anderen Gemeinden aus, da es sich nicht um zentrenrelevante Sortimente handelt. Ebenso ist davon auszugehen, dass die etablierten Ergänzungsstandorte nicht von den Betrieben, die sich auf den Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffe konzentrieren, beeinträchtigt werden. Bei den vorhandenen Ergänzungsstandorten handelt es sich in allen Fällen um einen Branchenmix aus verschiedenen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbereichen, die sich gegenseitig ergänzen und die Kaufkraft durch ihre Vielfalt binden. Das Baugebiet „Dickesbacher Straße“ hingegen stellt bereits heute einen Branchencluster des Kraftfahrzeuggewerbes dar, den es in dieser Form und Dichte sowie Ausstattung im Stadtgebiet und im näheren Umland kein weiteres Mal gibt. Um den dort ansässigen Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten geben zu können, soll im **Planbereich GE** des Bebauungsplanes We-18 „Weidenberg“ der **Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen, Brennstoffen** unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig sein. In der Vergangenheit häuften sich Anfragen nach Erweiterungsmöglichkeiten, sodass der Bedarf hier gegeben ist.

Von der generellen Ausschlussregelung sollen im Planbereich GE und GI ebenfalls **Tankstellen-Shops** ausgenommen werden, um einen zweckmäßigen, wirtschaftlichen und reibungslosen Betriebsablauf der Tankstellen zu gewährleisten. Tankstellen sind bauplanungsrechtlich keine Einzelhandelsbetriebe, sondern werden in der BauNVO als eigenständige Nutzung verstanden. Im Vordergrund des Betriebs steht der Verkauf von Betriebs- bzw. Kraftstoffen für und an Kraftfahrzeuge. Der Tankstellenshop ist der Tankstelle zugeordnet und ihr baulich und funktional untergeordnet. Es ist davon auszugehen, dass das Einzelhandelsangebot nur in Verbindung mit dem Tanken in Anspruch genommen wird und keine zusätzlichen Kunden in das Plangebiet zieht.

In gleicher Weise soll diese Ausnahmeregelung auch auf die produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe, jedoch nur im Planbereich GE, angewendet werden. Der sogenannte **Annexhandel** bezeichnet den Handel mit Artikeln, die mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden bzw. in einer Beziehung zu gewerblichen Nutzungen stehen und der an Verkaufs- und Ausstellungsfläche dem Handwerks- oder produzierenden Betrieb deutlich untergeordnet ist.

Die Zulässigkeit solcher Betriebe bzw. Verkaufsstätten erfolgt als Ausnahme, damit die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten bleibt. Mit dieser Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets gewahrt bleiben soll.

### 3.3.2. Maß der baulichen Nutzung

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)*

Für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet werden einheitlich eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von höchstens 0,8, eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von höchstens 2,4 und eine **Baumassenzahl (BMZ)** von höchstens 10,0 gemäß § 16 Abs. 2 i.V.m. § 17 BauNVO festgesetzt, sodass hiermit den gesetzlichen Orientierungswerten entsprochen wird.

### 3.3.3. Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß Planeinschrieb beschränkt. Aus gestalterischen Gründen wurden die Höhen der baulichen Anlagen in Teilbereichen beschränkt. Hierdurch sollen übergroße Gebäudehöhen ausgeschlossen werden sowie eine Abstufung der baulichen Anlagen innerhalb des Gebiets erreicht werden. Die der Talseite bzw. der Erschließungsstraßen zugekehrten Bauflächen, auf denen auch Anschüttungen vorgenommen werden können, sollen hierbei niedriger abgestuft werden als die der Hangseite zugekehrten Bauflächen, auf denen Abgrabung vorgenommen werden können. Hiermit soll einer ortstypischen und landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper entsprochen werden. **Ausnahmeregelungen zur Überschreitung** der höchstzulässigen Höhe sollen dazu dienen, um technische Anlagen, Silotanks und sonstige Aufbauten zu ermöglichen, die für den Betriebsablauf erforderlich sind. Die Überschreitungen von bis zu Zweidrittel werden dabei nur für Teilflächen von bis zu 25% der Baugrundstücksfläche zugelassen, um die weiteren Eingriffe in das Landschaftsbild abzumildern.

### 3.3.4. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)

Es wird die **abweichende Bauweise** für das gesamte Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzt. Eine Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise ist hier nicht zweckmäßig, da bauliche Anlagen in solchen Baugebieten aufgrund der technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten häufig die Höchstlänge von 50 m überschreiten. Durch die getroffenen gestalterischen Festsetzungen werden Maßnahmen gegen die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes festgeschrieben (siehe bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen).

### 3.3.5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 & 14 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Als nicht überdachte Stellplätze können sie auch vor der vorderen Baugrenze zur Erschließungsstraße sowie im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zugelassen werden. Damit soll der Schwerpunkt des Individualverkehrs im Bereich der Erschließungsstraße gelegt werden, sodass lange Zufahrten auf den Baugrundstücken mit hohem Versiegelungsgrad verhindert werden. Insbesondere im rückwärtigen Bereich des GE-Gebiets, die zur Wohnbebauung des Stadtteils Weierbach ausgerichtet ist, werden somit auch zusätzliche Immissionen durch Verkehre minimiert. Zudem sollen hier die Maßnahmen gegen die optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie zur Bewältigung des Klimawandels vorrangig umgesetzt werden (siehe bauordnungsrechtliche und grünordnerische Festsetzungen).

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um in den Randbereichen der Grundstücke die angrenzenden Landwirtschaftsflächen und -bereiche zu schützen. Ebenso soll damit den Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft Vorrang eingeräumt werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die Begrünungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und auch keine Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sowie der Landwirtschaft zu erwarten sind. Im Bereich der vorderen Baugrenze dürfen Nebenanlagen – analog zu den nicht überdachten Stellplätzen – nur errichtet werden, wenn die Sicherheit, Übersichtlichkeit und Zügigkeit des Straßenverkehrs dadurch nicht beeinträchtigt wird.

### 3.3.6. Erschließung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 bis 14 BauGB)

#### Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Gewerbe- und Industriegebietes ist durch Anschluss der Straße „Zur Rothheck“ und den darauffolgenden Anschluss an die Kreisstraße K40 bzw. Zaubacher Straße, die zur Bundesstraße B41 angeschlossen ist, gewährleistet. Die beiden Knotenpunkte wurden im Rahmen der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans durch das Büro MS Traffic im Jahr 2018 begutachtet. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit durch die Erweiterung nicht signifikant beeinträchtigt wird. Für den Fall einer Überlastung besteht bereits eine Planung, die einen planfreien Anschluss mittels Kreisverkehrs und Zubringers an die Bundesstraße B41 vorsieht. Das erforderliche Baurecht wurde durch den Bebauungsplan We-25 „In der Mühlenwies“ bereits geschaffen. Die Straßenplanung ist als bedingte Festsetzung i.S.d. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB formuliert und wird anwendbar, wenn der Umstand eintreten, dass die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit des Verkehrs nicht mehr gegeben sind. Auf die Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung, dem Landkreis Birkfeld und der Stadt Idar-Oberstein aus dem Jahr 2018 sei verwiesen.

Die **innere Erschließung** erfolgt über die Verlängerung der Bestandsstraße „Zur Rothheck“, die in einer Wendeschleife endet. Die erforderlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Ausbau orientiert sich an den im benachbarten Baugebiet vorhandenen Querschnitten. Danach soll die Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m und mit einem einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite ausgebaut werden. Durch den einseitigen Ausbau des Gehweges wird die Flächenversiegelung auf einer Länge von ca. 500 m minimiert.

Mehrere **Wirtschaftswege** führen auf die umliegenden land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Sie werden im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ festgesetzt und sind demnach nur für land- und forstwirtschaftliche Verkehre freigegeben. Durch den Wegfall der Ost-West-Querung ist eine Aufweitung des

Einmündungsbereichs des Wirtschaftsweges (Fläche Flur 7 Flurstück 671) auf die Erschließungsstraße „Zur Rothheck“ (Fläche Flur 7 Flurstück 685) erforderlich geworden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange teilte das Forstamt Birkenfeld mit, dass die Wegeverbindung für die Abfuhr von Langholz mit Fahrzeugen von 40 Tonnen genutzt wird. Daher werden bei der Planung die erforderlichen Radien mit entsprechenden Schleppkurven zum Abbiegen mitberücksichtigt.

Die **fußläufige Anbindung** des Gewerbe- und Industriegebietes ist durch die Ausweisung von Gehwegen sowie die vorgenannte Anbindung über Wirtschaftswege gewährleistet.

#### Wasserversorgung

Das Baugebiet wird mit Trinkwasser durch die Stadtwerke Idar-Oberstein versorgt. Der Anschluss erfolgt über die bereits im Gebiet errichtete Druckminderungsanlage, die das Wasser aus der neuen Verbindungsleitung zwischen dem Wasser-Hochbehälter Mittelbollenbach und dem Reidenbachtal bezieht.

#### Abwasser

Nach den heute geltenden gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen im Umgang mit den anfallenden Niederschlagsmengen abflusswirksamer Flächen ist eine getrennte Ableitung der anfallenden Abwassermengen auch in Abstimmung mit den Vertretern der SGD Nord Koblenz zwingend erforderlich und alternativlos. Auch wenn bereits Entwässerungsanlagen für dieses Erweiterungsgebiet in Größe, hydraulischer Auslegung und entsprechenden Kanaldimensionen berücksichtigt und gebaut wurden, so gelten dennoch die aktuellen wasserrechtlichen Vorgaben und Regelwerke für das neu zu planende Erweiterungsgebiet „Weidenberg“. Gerade in den umweltrelevanten Bereichen wie z.B. die Bewertung und Behandlung von Regenwasser (Verschmutzungsgrad, stoffliche und hydraulische Belastung der Oberflächen) oder die Berücksichtigung der Belange der EU-WRRL, haben sich die Normen und Vorschriften für die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren seit 1995 bis zum heutigen Zeitpunkt doch deutlich verändert.

Daher ist eine nochmalige Planung eines derart großen Gewerbe- und Industriegebietes im Mischverfahren wasserrechtlich nicht mehr genehmigungsfähig. Das geplante Gewerbegebiet Weidenberg wird daher im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Zur Rothheck“ angeschlossen. Die Ableitung des Oberflächenwassers wird über ein System von Regenwasserkanälen und offenen Gräben über einen separaten Sammler zum Regenrückhaltebecken (RRB) erfolgen. Entsprechend werden die zukünftigen anfallenden Niederschlagsmengen des Erweiterungsgebietes „Weidenberg“ über eine neue Kanaltrasse westlich am Gewerbegebiet „Dickesbacher Straße“ vorbei, zwischen dem Altgewerbegebiet und der B 41, Richtung K 40 / Regenrückhaltebecken geführt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Trassenführung weitergehende landespflegerische und fachplanerische Betrachtungen erforderlich macht, da in diesem Bereich Ausgleichsflächen für das alte Gewerbegebiet „Dickesbacher Straße“ und der Bundesstraße B41 gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan We-17 „Dickesbacher Straße“ festgesetzt sind.

Angrenzend an den Planbereich We-17 „Dickesbacher Straße“ existieren zwei RRB, welche im Zuge des Ausbaus der B41 (Umgehung Weierbach) sowie des Gewerbegebietes „Dickesbacher Straße“ angelegt wurden. Das kleinere Becken nördlich der B41 ist für die Aufnahme des Oberflächenwassers von Teilflächen der Verkehrsflächen der Bundesstraße B41 und Kreisstraße 40 ausgelegt. Das große RRB östlich der B41 wurde zur Aufnahme des Oberflächenwassers des Gewerbegebietes angelegt und so dimensioniert, dass es auch die Oberflächenwässer der Erweiterungen des Gewerbegebietes („Weidenberg“ und „Rothheck“) aufnehmen kann. Dieses soll in den nächsten Jahren durch ein Sedimentationsbecken ergänzt werden. Das dafür erforderliche Bauleitplanverfahren We-25 „Auf der Mühlenwies“ – 1. Änderung wurde eingeleitet.

#### Elektrische Stromversorgung

Das Plangebiet wird mit elektrischer Energie durch die OIE AG/ Westnetz GmbH versorgt. Im Rahmen der Erschließung werden im Zuge des Straßenbaus die erforderlichen Leitungen verlegt. Um eine sichere Versorgung des Gewerbe- und Industriegebietes zu gewährleisten, ist es erforderlich eine Transformatorenstation im Plangebiet zu errichten.

#### Versorgung mit Gas

Das Plangebiet wird mit Gas durch die RWE/OIE AG versorgt. Im Rahmen der Erschließung werden im Zuge des Straßenbaus die erforderlichen Leitungen verlegt.

### Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Versorgungsleitungen, die durch das Vorhaben tangiert werden. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im geplanten Baufeld der GE-Flächen eine Leitungstrasse der Telekom, die bei Erschließung des Gebietes in die Haupterschließungsstraße „Zur Rothheck“ oder die angrenzende öffentliche Grünfläche verlegt werden muss.

Hinweis: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) des Nationalparklandeskreises Birkenfeld.

Hinweis: Um die Abfallentsorgung durchführen zu können, müssen die sicherheitstechnischen Anforderungen der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltung an Straßen und Fahrwege, für die Sammlung von Abfällen, grundsätzlich erfüllt sein. Fahrzeuge dürfen gemäß, DGUV Regel 114-601, DGUV Vorschrift 43 und 44, DGUV Vorschrift 70 und 71, DGUV Information 214-033 und der Straßenverkehrsordnung grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen.

### **3.3.7. Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäude oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen oder sonstigen technischen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)*

Die Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung der solaren Strahlungsenergie wird unter Beachtung des Abwägungsgebots unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit im vorliegenden Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB). Ebenso wird damit den Ergebnissen des von der Gemeinde beschlossenen Klimaschutzkonzeptes entsprochen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. dem integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Idar-Oberstein vom 17.06.2021).

So sind im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen Photovoltaikmodule zu installieren, die mindestens 45 % der nutzbaren Dachfläche ab einer Größe von 20 qm ausfüllt (Photovoltaikmindestfläche). Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in qm) der Gebäude und baulichen Anlagen, die in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden. Die Oberseiten von Silos, Tanks sowie technische Ein- und Aufbauten sind keine Dachflächen und sind von der Bilanzierung der Photovoltaikmindestfläche ausgenommen.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Photovoltaikmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist. Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Photovoltaikmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann.

**3.3.8. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen & Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um insbesondere Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen, vorzubeugen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c & d)*

Die Entwässerung des Planungsgebiets erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in einem geschlossenen Kanal abgeleitet und an die bestehende Schmutz- bzw. Mischwasserkanalisation im Übergangsbereich zum Baugebiet We-17 „Dickesbacher Straße“ angeschlossen. Für die Ableitung der Regenwassermengen standen mehrere Überlegungen im Raum. Aus mehreren Gründen entschied man sich das zukünftig anfallende Niederschlagswasser über eine neue Kanaltrasse westlich am Bestandsgebiet „Dickesbacher Straße“ vorbeizuführen und anschließend in das bestehende Regenrückhaltebecken südlich der Bundesstraße B41 einzuleiten.

Im Rahmen der Entwässerungsplanung wird Einzugsgebiet mit einer Fläche von ca. 24,51 ha betrachtet, da südlich an das Baugebiet We-17 „Weidenberg“ angrenzend eine weitere Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan vorgesehen ist. Die Grundlagen für die Auslegung bzw. Bemessung der erforderlichen Abwasseranlagen basieren auf den Vorgaben und erschließungstechnischen Festsetzungen. Für das jetzige Baugebiet wird gemäß BauNVO eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Obwohl verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung der Flächenversiegelungen sowie Begrünungsmaßnahmen an und auf Gebäuden in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe Umweltbericht), wurde bei der Entwässerungsplanung davon ausgegangen, dass die Flächennutzung in ähnlicher Weise in Anspruch genommen wird wie das bereits vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Dickesbacher Straße“. Dies bedeutet für die Dimensionierung und Auslegung der Abwasseranlagen, dass für das neu zu erschließendem Gewerbegebiet ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % anzunehmen ist, um ausreichende Kapazitäten im Falle von Starregenereignissen vorhalten zu können. Einzelheiten sind aus dem Entwässerungsbeitrag zu entnehmen.

**3.3.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen ist im gesamten Plangebiet erforderlich, um günstigere Verhältnisse zum Einbau von Ver- und Entsorgungsanlagen herstellen zu können. Ebenso sind die Geländemodellierungen im Bereich der Bauflächen erforderlich, um die Grundstücke für die Bebauung vorzubereiten. Für den Bereich der GI-Flächen liegt bereits ein Modellierungskonzept vor, da das Unternehmen bereits konkrete Vorstellungen zur Entwicklung seines Betriebsgeländes hat. Im Bereich der GE-Flächen werden kleinere Grundstücke entstehen, sodass der Umfang der Modellierungen kleiner ausfallen werden.

Mit den sonstigen Festsetzungen zu Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern werden einheitliche Regelungen zu Geländemodellierungen getroffen, damit es im Übergang zu Nachbargrundstücken nicht zu unerwünschten Höhenentwicklungen kommt. Zudem tragen die Festsetzungen, im Falle von erforderlichen Geländemodellierungen, zur ansprechenden Gestaltung des Ortsbildes bei.

## **3.4. Grünordnerische Festsetzungen**

*(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 & 25 BauGB i.V.m § 88 Abs. 1 LBauO Rheinland-Pfalz)*

Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden die Festsetzungsvorschläge in die Textlichen Festsetzungen zu

- Allgemeine Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Geltungsbereich
- Ersatzmaßnahmen auf externen Flächen

übernommen, um die naturschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den grünordnerischen Maßnahmen im Gebiet weitere externe Ersatzmaßnahmen erforderlich. Alle festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die dazugehörigen Erläuterungen sind dem Umweltbericht beziehungsweise den Textfestsetzungen zu entnehmen.

### 3.5. Zuordnungsfestsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 135a bis 135c BauGB)

Da die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (Eingriffsflächen), nicht ausreichen, sind weitere Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle im Plangebiet, als auch außerhalb des Plangebiets vorgesehen und werden gesammelt zugeordnet.

Die Zuordnung nach § 9 Abs. 1a BauGB erfolgt getrennt nach

- baubedingten Eingriffen und
- erschließungsbedingten Eingriffen

auf der Grundlage gesonderter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen. Die erschließungsbedingten Eingriffe sind beschränkt auf Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB. Sonstige erschließungsbedingte Eingriffe, d.h. Eingriffe durch Erschließungsanlagen, die keine Erschließungsanlagen i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB sind, bleiben unberücksichtigt, da sie nicht beitragsfähig sind und somit kein Zuordnungsbedürfnis besteht. Darunter fallen bspw. selbstständig geführte Geh- und Radwege, Wertstoffsammelanlagen sowie Trafostationen.

Die Zuordnung der baubedingten Eingriffe ist Voraussetzung für die in § 135a Abs. 2 BauGB vorgesehene Ersatzvornahme sowie deren Refinanzierung nach Maßgabe des Ortsrechts (siehe Satzung der Stadt Idar-Oberstein zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 01.12.2010). Die Zuordnung der erschließungsbedingten Eingriffe i.S.d. § 127 Abs. 2 BauGB ist rechtlich nicht erforderlich, erfolgt jedoch zur Klarstellung bzw. zur Schaffung von Rechtssicherheit.

Die Sammelzuordnung ist aus nachfolgenden Gründen vertretbar:

1. Die Abgrenzung des Untersuchungsraums gewährleistet, dass nur Flächen erfasst werden, die Eingriffe verursachen.
2. Die unterschiedliche Schwere des Eingriffs wird durch die getrennte Bilanzierung von baubedingten und erschließungsbedingten Eingriffen angemessen berücksichtigt.

#### 3.5.1. Baubedingte Ausgleichsflächen

##### Bewertung der baubedingten Eingriffsflächen

Die Baugrundstücksumme beträgt 21,9 ha, sodass unter Anwendung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 eine Versiegelung von bis 17,5 ha rechnerisch zulässig ist. Da im Plangebiet bereits durch Wirtschaftswege Flächen versiegelt sind, umfasst die baubedingte Eingriffsfläche eine Größenordnung von 17,37 ha bzw. 173.720 qm.

##### Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen

Die im Umweltbericht dargelegten Ausgleichsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Eingriff vollständig auf den Baugrundstücken zu kompensieren. Durch die Dachbegrünung (43.850 qm), den begrüneten Grundstücksteilen (43.860 qm), die aufgrund der Grundflächenzahl von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, und der naturnahen Regenwasserbewirtschaftung (17.540 qm) wird lediglich eine Flächenwert von bis zu 105.250 qm zum Ausgleich erreicht. Danach ergibt sich für die baubedingten Eingriffsflächen ein ökologisches Defizit von 68.470 qm, der an andere Stelle ausgeglichen werden muss.

Maßnahmen zum Ausgleich sind vorgesehen auf von der Stadt Idar-Oberstein bereitgestellten Flächen an den Randbereichen der Baugrundstücke. Die Flächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken, Sträuchern und Laubäumen überlagert. Art und Umfang der Anpflanzung ist durch die Textfestsetzungen geregelt. Durch die Maßnahmen kann ein Flächenwert von 20.600 qm erzielt werden.

Zur Minimierung des Verlustes von landwirtschaftlich genutzter Fläche für die Umsetzung von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden für einen Teil die im Plan festgesetzten Landwirtschaftsflächen Maßnahmen des ökologischen Ackerbaus und des Artenschutzes festgeschrieben. Der ökologische Landbau ist eine besonders ressourcenschonende, umweltverträgliche und nachhaltige Wirtschaftsform, sodass mit diesen Maßnahmen einen Beitrag von 38.010 qm zum Ausgleich und zum Erhalt der Artenvielfalt und der Biodiversität im Plangebiet geleistet wird.



Darüber hinaus werden die auf der Gemarkung Georg-Weierbach vorhandenen Flachland-Glatthaferwiesen in Teilen langfristig gesichert. Zu diesem Zweck werden die vorhandenen Pachtverträge mit Nutzungsbeschränkungen, wie der Verzicht auf jede Art der Düngung oder das Verbot von Weidebetrieb von Großvieh, versehen. Hier können weitere 31.610 qm für Ausgleich angerechnet werden.

Tabelle 3 Bilanzierung Kompensationswert

<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>	<u>Flächenwert</u>	<u>Eingriffsflächenwert</u>
Maßnahmen auf Baugrundstücken (A1, A2, A5)	105.250 qm	
Öffentliche Grünflächen im Plangebiet (A1)	20.600 qm	
Maßnahmen des ökologischen Ackerbaus und des Artenschutzes (A3)	38.010 qm	
Sicherung Flachland-Glatthaferwiesen (E1)	31.610 qm	
<b><u>Summe:</u></b>	195.470 qm	173.720 qm

Damit übersteigt der Kompensationswert den Eingriffswert um 21.750 qm. Aufgrund der schlecht zu beziffernden Dachbegrünungsmaßnahmen – die Quantität steht in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäude – ist der Übertrag zur Vorsorge zu vertreten.

### **3.5.2. Erschließungsbedingte Ausgleichflächen**

#### Bewertung der erschließungsbedingten Eingriffsflächen

Durch den Bau der Erschließungsstraße einschl. der Gehwege ergibt sich im Plangebiet ein erschließungsbedingten Eingriffsflächenwert von 4.490 qm.

Die Baugrundstücksumme beträgt 21,9 ha, sodass unter Anwendung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 eine Versiegelung von bis 17,5 ha rechnerisch zulässig ist. Da im Plangebiet bereits durch Wirtschaftswege Flächen versiegelt sind, umfasst die baubedingte Eingriffsfläche eine Größenordnung von 17,37 ha bzw. 173.720 qm.

#### Bewertung der baubedingten Ausgleichsflächen

Maßnahmen zum Ausgleich sind vorgesehen auf von der Stadt Idar-Oberstein bereitgestellten Flächen an den nördlichen Randbereichen der Baugrundstücke. Die Flächen sind als öffentliche Grünfläche festgesetzt und mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken und Sträuchern überlagert. Art und Umfang der Anpflanzung ist durch die Textfestsetzungen geregelt. Durch die Maßnahmen kann ein Kompensationswert von 4.490 qm erzielt werden, der den Eingriffswert vollständig ausgleicht.

Die Zuordnung der erschließungsbedingten Ausgleichsflächen erfolgt durch Planzeichen „V“.

### 3.6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 & 6 LBauO Rheinland-Pfalz)

Die gestalterischen Festsetzungen sind Inhalt der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

- a) **Dachform und Neigung:** Für die Planbereiche der Gewerbe- und Industriegebiete (GE & GI) werden keine Einschränkungen erlassen, um ein breites und innovatives Spektrum an Gestaltungsformen zu ermöglichen.
- b) **Fassaden:** Großflächige, monotone Wandfassaden ohne Gestaltungselementen und Öffnungen sind zu vermeiden. Große Baukörper stellen eine optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Durch eine Gliederung und Unterbrechung monotoner Wandfassaden wird der Eingriff abgemildert. Insbesondere Maßnahmen der Fassadenbegrünung dienen der optischen Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild. Baumpflanzungen vor Fassaden können als Alternative herangezogen werden.
- c) **Werbeanlagen:** Die Einschränkung der Werbeanlagen über die Vorgaben der Landesbauordnung hinaus dient der städtebaulichen Ordnung des Plangebiets. So können die Anzahl, Art und Größe und das Erscheinungsbild von Werbeanlagen das Stadtbild nachhaltig beeinträchtigen. Im vorliegenden Plangebiet befinden sich keine historischen und schützenswerten Stadt- oder Straßenbilder, sodass sich die gestalterischen Einschränkungen auf ein Mindestmaß beziehen und lediglich zur Abmilderung der Beeinträchtigung auf das Landschaftsbild dienen. So sind Werbeanlagen nur in den Bauflächen und zwischen der vorderen Baugrenze und der Erschließungsstraße zulässig. Auch ist ein Übertreten der baulichen Anlagen unzulässig. Werbeanlagen mit Lichtwechsel, laufendem Licht, Blinklicht und sich bewegende Anlagen sind unzulässig, da dies zu Ablenkungen im Straßenverkehr sowie zu einer stärkeren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen. Insbesondere in der Dämmerung sowie in den Nachtzeiten haben solche Werbeanlagen negative Auswirkungen auf die Tierwelt, was es zu vermeiden gilt.
- d) **Stellplatzanlagen:** Großflächig angelegte Stellplatzanlagen ohne gestalterische Elemente sind monoton und unattraktiv. Neben den negativen Effekten u.a. auf den Artenschutz, den Bodenschutz und den Klimawandel wirken große versiegelte Flächen unnatürlich und stören die Siedlungsstruktur. Mit Hilfe von Baumpflanzungen wird dem entgegengewirkt).
- e) **Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke:** Große geschotterte Flächen als reines Gestaltungselement wirken sich negativ u.a. auf den Klimawandel und den Artenschutz aus, sodass die Flächen zu begrünen und zu pflegen sind.

## **4. Wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans**

Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange werden im Folgenden erläutert und in die Abwägung mit eingestellt. Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Zu berücksichtigen ist dabei grundsätzlich, dass es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und nur einzelne Festsetzungen geändert werden. Aus Gründen der Übersichtlichkeit werden die geänderten und die unveränderten Festsetzungen für den Planbereich des Gewerbe- und Industriegebietes als Ganzes neugefasst. Analog hierzu wird auch die Begründung und die Planzeichnung neugefasst.

### **4.1. Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und auf die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Art der baulichen Nutzung der Baugebiete GE und GI sind nach § 1 Abs. 4 & 5 BauNVO so angeordnet, dass davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung keine erheblichen Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in der näheren Umgebung und in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen. Hierfür trägt auch das Genehmigungsverfahren der Verordnung zur Durchführung des BImSchG seinen Betrag bei. Für das Baugebiet GE, welches näher an der Altortslage des Stadtteils Weierbach liegt, gelten zudem höhere Beschränkungen durch die Anwendung des Abstandserlasses RLP vom 26.02.1992, welche eine Vielzahl an störenden Betrieben und Anlagen für den Planbereich nicht zulässt.

### **4.2. Auswirkungen auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

Obwohl sich die Änderungen nur auf dieses Plangebiets beziehen, haben sie Auswirkungen auf die beiden zentralen Versorgungsbereiche der Stadtzentren Idar und Oberstein. Indem der Einzelhandel in den nichtintegrierten Lagen, hier dem Gewerbe- und Industriegebiet „Weidenberg“, mit Ausnahme dem Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen und Brennstoffen ausgeschlossen wird, werden positive Impulse zur Erhaltung und zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels gesetzt. Damit wird dem Planungsgrundsatz gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung entsprochen.

### **4.3. Auswirkungen auf die Belange der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)**

Mit den vorliegenden gestalterischen Festsetzungen stellen Maßnahmen dar, die der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes entgegenwirken bzw. die künftigen baulichen Anlagen werden in die Landschaft besser eingebunden. Mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes ist aufgrund der peripheren Lage nicht zu rechnen.

### **4.4. Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a Abs. 2 und Abs. 5 BauGB)**

Die regionalen Raumordnungspläne sind die fachlich verbindlichen Konkretisierungen des LEP IV. Der RROP Rheinhessen-Nahe aus dem Jahr 2016 weist die Stadt Idar-Oberstein als

ländlichen Bereich mit konzentrierter Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur aus; zusätzlich wird ihr die Funktion als regional bedeutsame Gemeinde mit der besonderen Funktion als Gewerbestandort zugewiesen. Daraus ergibt sich die Aufgabe für die städtische Selbstverwaltung, ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Die Fläche des Plangebietes wird im RROP als „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. In der Beikarte zum regionalen Raumordnungsplan wird der Bereich als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Darüber hinaus hat die Regionalplanung den Bereich der B41 als Wirtschaftsachse definiert, an der regionalbedeutsame Gewerbegebiete entwickelt werden sollen. Vorbehalts- oder Vorrangflächen werden für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Idar-Oberstein stellt das Plangebiet als Gewerbebaufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit erfüllt. Ein selbstständiger Landschaftsplan existiert nicht. Die Landschaftsplanung ist im Flächennutzungsplan integriert. Als Planungsziele werden die Eingrünung der vorhandenen Gewerbegebiete sowie die Sicherung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen genannt.

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet „Obere Nahe“ (FFH-6309-301) umfasst den gesamten Lauf der Nahe von Idar-Oberstein bis zur Landesgrenze einschließlich der markanten Steillagen mit Felsstandorten und trockenen Hangwäldern. Es befindet sich in 660 m Entfernung auf. Eine Betroffenheit des Gebiets durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Direkt angrenzend befindet sich das Vogelschutzgebiet „Nahetal“ (VSG-6210-401), das sich vom Siedlungsrand Obersteins bis nach Bad Kreuznach und Bingen erstreckt. Auch hier kann eine Betroffenheit des Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden.

Die im Auftrag des Landesamtes für Umweltschutz durchgeführte Biotopkartierung hat innerhalb des Plangebiets keine erfassten Lebensraumtypen gemäß Anhang I FFH-RL und keine nach § 30 BNatSchG in i.V.m. § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope festgestellt. In der näheren Umgebung (250 m Radius) wurden Erlengaleriewälder, Eichen-Hainbuchenwald, Felsengebüsche und Magerwiesen erfasst.

Mit der Überplanung des Gebietes sind Verluste hinsichtlich der Biotopausstattung des Gebietes sowohl durch direkte Inanspruchnahme als auch durch mittelbare Auswirkungen (Veränderungen des Reliefs) verbunden. Infolge der Erhöhung der Versiegelung ist mit weiterer Erhöhung der lokalen Lufttemperatur sowie des Entfalls von verdunstungswirksamen Grünvolumens zu rechnen. Hierzu sollen verschiedene Begrünungsmaßnahmen zur Kompensation durchgeführt werden. Ebenso sind zusätzliche Emissionen durch Gewerbe- und Industriebetriebe sowie einer Verkehrszunahme nicht ausgeschlossen. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

**Schutzgut Boden:** Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden führt zu wesentlichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen mit z.T. nicht kompensierbaren Auswirkungen. Die Festsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist erforderlich.

**Schutzgut Wasser:** Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse lokal verändert. Nachteilige Auswirkungen sind durch die Festsetzungen teilweise vermeidbar. Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt. Die erhöhte Versiegelung führt zu einer Abflussverschärfung, der durch Rückhalteeinrichtungen in geeigneter Weise entgegengewirkt werden kann.

**Schutzgut Luft und Klima:** Die Versiegelung weiterer Flächen bleibt ohne spürbaren Einfluss auf das Stadtklima.

**Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:** Der Bau von Straßen, Parkplätzen und Gebäuden und die damit verbundenen Nutzungsänderungen führen aufgrund der zurzeit bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zu geringen Beeinträchtigungen. Durch die Festsetzung geeigneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können diese nicht nur ausreichend kompensiert werden; vielmehr wird dieses Schutzgut in den betroffenen Landschaftsräumen weiterentwickelt und optimiert.

**Schutzgut Landschaft:** Die vorhandenen, für eine intensiv genutzte Kulturlandschaft typischen Strukturen gehen weitestgehend verloren. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehenden städtebaulich dominierten Strukturen in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Schutzgut Mensch: Die nicht messbare Steigerung der Belastung durch Immissionen (Lärm und Luftschadstoffe), die geringe Bedeutung des Planungsraumes für die Naherholung sowie die untergeordnete Belastung des Landschaftsbildes resultieren in eine vernachlässigbare Auswirkung auf die menschliche Gesundheit sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Durch die Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff vollständig ausgeglichen bzw. kompensiert werden. Insgesamt ergibt sich bezüglich des Arten- und Biotoppotenzials ein positives Bilanzierungsergebnis; Aufgrund der schlecht zu beziffernden Dachbegrünungsmaßnahmen – die Quantität steht in Abhängigkeit der zu realisierenden Gebäude – findet aber keine Anrechnung auf das städtische Ökokonto statt.

#### **4.5. Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB)**

Die Belange der Wirtschaft sind mit der Änderung des Bebauungsplans dahingehend berührt, dass künftig die Bauflächen für Einzelhandelsvorhaben weiter stark eingeschränkt werden, sodass eine Entwicklung nur noch vorzugsweise in den Innenstadtbereichen vollzogen werden kann, was wiederum der verbrauchernahen Versorgung der dort ansässigen Bevölkerung dient. Infolgedessen konkurrieren weniger gewerbliche Nutzer um das vorherrschende Gewerbebauflächenangebot. Somit stehen diese Flächen den verarbeitenden und produzierenden Gewerbebetrieben, mit ihren besonderen Bedürfnissen und Anforderungen an ihren Standort, zur Verfügung, die in anderen Bereichen des Stadtgebietes aufgrund ihres Störgrades nicht genehmigungsfähig sind. Tankstellenshops sind als Ausnahme zulässig. Damit kann für die Beschäftigten im Gebiet eine verbrauchernahe Mindestversorgung eingerichtet werden.

Mit der Rücknahme von Verkehrsflächen werden zusätzliche Bauflächen für das produzierende Gewerbe generiert. Des Weiteren wird durch die Zusammenlegung kleinerer Flächen zu größeren Flächen der Standort für Großunternehmen attraktiver, da die Baugrundstücke so effizienter für die Betriebsabläufe gestaltet werden können.

#### **4.6. Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)**

Die Verkehrsplanung ist wichtiger Bestandteil der Bauleitplanung. Dabei soll eine auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichtete städtebauliche Entwicklung besonders berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Von welchen Anforderungen im Einzelnen in der Bauleitplanung auszugehen ist, muss sich auch nach anderen städtebaulichen Gesichtspunkten und den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsgruppen richten. Die Sicherheit und Leichtigkeit des motorisierten und des nichtmotorisierten Fahrverkehrs sind diesen Anforderungen gegenüber abzuwägen. Bei der Gestaltung der Verkehrsanlagen sind die Anforderungen der Feuerwehr sowie der Ver- und Entsorgung zu beachten. Hierbei gilt das Prinzip „Sicherheit vor Leichtigkeit des Verkehrs“.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die Belange des Verkehrs nicht signifikant beeinträchtigt. Das Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2018 des Büros MS Traffic bescheinigt zudem, dass die prognostizierten Zusatzverkehre durch die hier geplante Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebiets We-18 „Weidenberg“ abgewickelt werden können. Sollte es zu einer Überlastung der beiden Knotenpunkte kommen, so tritt die Planung für einen planfreien Anschluss des Gewerbe- und Industriegebiets mit Kreisverkehr an die Bundesstraße B41 mittel des bereits veröffentlichten Bebauungsplans We-25 „In der Mühlenwies“ in Kraft. Damit besteht das Baurecht für die bauliche Umsetzung des Gesamtmaßnahme, welche die Leistungsfähigkeit und Sicherheit wiederherstellen wird. Hierzu wurde auch eine Vereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland – Bundesstraßenverwaltung, dem Landkreis Birkenfeld und der Stadt Idar-Oberstein im Jahr 2018 geschlossen.

#### **4.7. Auswirkungen auf die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)**

Im Jahr 2018 hat die Stadt Idar-Oberstein ihr Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2005 fortgeschrieben. Das Änderungsverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes ist Teil der Realisierung

dieses Konzeptes, welches u.a. die bauleitplanerische Umsetzung der Zielvorstellungen vorgibt. Hierzu war zunächst zu prüfen, welche Bereiche in der Stadt Idar-Oberstein durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen oder auch das Fehlen solcher die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts gefährden. Die bisherige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes stellt eine Gefährdung der Ziele dar, sodass sich hierdurch das Planungserfordernis zur Abänderung ergab. Mit Inkrafttreten der Änderungen entspricht der Bebauungsplan den Ergebnissen dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

Darüber hinaus wurde vom Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein im Jahr 2016 der **Masterplan „Vision 2030“** beschlossen. Das Strategiekonzept verfolgt u.a. das Ziel der Schärfung des Profils der Einzigartigkeit als Edelstein- und Schmuckstadt sowie Nationalparkstadt, um Idar-Oberstein als Teil der Nationalparkregion mit gemeinsamer Regionalentwicklung wahrgenommen zu werden. Mit der sukzessiven Umsetzung der festgesetzten Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen wird dem Gewerbe- und Industriegebiet ein ökologisches Nachhaltigkeitsbild verliehen, was wiederum für Innovation und Attraktivität steht. Mit der Imageverbesserung werden positive Effekte auf den Wirtschaftsstandort und der angesiedelten Unternehmen erzielt, sodass u.a. auch ein positiver Einfluss auf die Mitarbeiterbindung und der -akquisition einhergehen. Dies begünstigt die wirtschaftliche Entwicklung, woraus starke Wirtschaftsunternehmen erwachsen, die in ihrer Gesamtheit positiv prägend auf das Standortprofil wirken.

#### **4.8. Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)**

Mit den Festsetzungen zur Begrünung und der Vermeidung von versiegelten Stellplatzflächen wurden Maßnahmen in den Bebauungsplan implementiert, die den immer öfter auftretenden Starkregenereignisse entgegnet werden sollen. Durch den zusätzlichen Regenrückhalt werden die Niederschlagsmengen solcher Ereignisse verzögert in den Wasserkreislauf abgeben, was zur Entlastung der Fließgewässer führt und somit den Zielen des Hochwasserschutzes bzw. der Hochwasservorsorge entspricht.

#### **4.9. Auswirkungen auf private Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB)**

Es sind keine erheblichen Eingriffe in die Belange Privater zu erwarten. Durch den künftigen Ausschluss von Einzelhandel, ausgenommen hiervon ist der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen und Brennstoffen, werden die Entwicklungsmöglichkeit für die unbebauten Grundstücke geschmälert. Gewerbe- und Industriegebiete dienen der Unterbringung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, sodass der Standort zum einen mit der Lockerung und zum anderen mit dem Ausschluss störanfälliger Einzelhandelsnutzungen attraktiver wird.

Mit Hilfe der Festsetzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO werden Gegenmaßnahmen für den Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör sowie Mineralölen und Brennstoffen, Tankstellenshops und den sogenannten Annexhandel geschaffen, um den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe nach § 1 Abs. 5 BauNVO zugunsten der im benachbarten Baugebiet angesiedelten Betriebe zu entschärfen. Diese vorgenommene Feindifferenzierung ist aufgrund der besonderen städtebauliche Planungssituation erforderlich. Es liegt im unmittelbaren Nahbereich faktisch ein Branchencluster vor, der von überörtlicher Bedeutung ist, sodass der Erhalt auch aufgrund der Anforderungen an die Umgebung unter städtebaulichen Gesichtspunkten sinnig ist.

Mit der Aufnahme verschiedener gestalterischer und grünordnerischer Festsetzungen werden den Privaten bei Neubau bestimmte Maßnahmen auferlegt, die zu einer finanziellen Mehrbelastung führen können. In Anbetracht der klimatischen Veränderungen sind diese jedoch gerechtfertigt, da Klimaschutz jeden betrifft und jeder einzelne seinen Beitrag zur Klimaanpassung leisten kann. Schäden, die durch Starkregen und anderen Wetterkapriolen entstehen können, führen zu dem zu noch höheren Kosten, sodass die Maßnahmen auch im Sinne der einzelnen Vorhabenträger sind.

Die beschriebenen und festgesetzten Änderungen sowie Maßnahmen sind notwendig und dienen dem öffentlichen Interesse. Die Schrankenbestimmungen am Eigentum sind mit Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz (GG) vereinbar.

## 5. Planverwirklichung und Kosten

### 5.1. Bodenordnung/ Umlegungsverfahren

Die Umlegung hat das Ziel, zur erstmaligen Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke in der Weise neu zu ordnen, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung geeignete Grundstücke entstehen (§ 45 BauGB). Dabei werden die Rechtsverhältnisse der Grundstücke den verbindlichen Bebauungsplänen und maßgeblichen sonstigen baurechtlichen Vorschriften angepasst. Darüber hinaus werden die notwendigen Flächen für Erschließungsanlagen zu gleichen Anteilen von allen Grundstückseigentümern eingebracht.

Zur Neuordnung des Grunds und Bodens sind verschiedene Verfahren möglich; neben der freiwilligen Umlegung kommt vor allem die gesetzliche Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB und die vereinfachte Umlegung nach §§ 80-84 BauGB in Frage.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 21.09.2016 wurde auf Grundlage des § 46 des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl I S.2414) in der geltenden Fassung die Umlegung zur Neuordnung des Plangebietes We-18 „Weidenberg“ angeordnet sowie die Durchführung des Umlegungsverfahrens dem Umlegungsausschuss übertragen. Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses wurde beim Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe in Alzey eingerichtet.

Mit Schreiben der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses vom 09.11.2016 wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Informationsveranstaltung am 06.12.2016 eingeladen und nach § 47 BauGB angehört. Durch die Vertreter der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses wurden die Ziele der Bodenordnung und die hierfür zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten (Private/ gesetzliche Umlegung) vorgestellt. Die Durchführung einer privaten Bodenordnung durch die Grundstückseigentümer wurden nicht initiiert. Nach § 2 Abs. 1 der Umlegungsausschussverordnung (UAVO) vom 27.06.2007 hat der Umlegungsausschuss der Stadt Idar-Oberstein die der Gemeinde zustehenden Befugnisse zur Durchführung von Umlegungen nach den §§ 45 bis 84 BauGB. Am 11.01.2017 hat der Umlegungsausschuss den Umlegungsbeschluss nach § 47 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. UAVO in der jeweils geltenden Fassung gefasst.

Der Umlegungsbeschluss wurde nach § 50 BauGB in der Nahe-Zeitung und in der Stadtfacette jeweils am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Nach der Berichtigung eines Schreibfehlers in den jeweiligen Bekanntmachungen des Umlegungsbeschlusses erfolgte in der Nahe-Zeitung am 24.02.2017 sowie in der Stadtfacette am 01.03.2017 die erneute öffentliche Bekanntmachung. Die Bestandskarte und das Bestandsverzeichnis haben in der Zeit vom 06.03.2017 bis 05.04.2017 bei der Stadtverwaltung Idar-Oberstein öffentlich ausgelegen, nachdem durch Bekanntmachung in der Nahe-Zeitung und in der Stadtfacette jeweils am 08.02.2017 ortsüblich auf die öffentliche Auslegung hingewiesen wurde.

Durch die Umlegung werden die Grundstücke in der Weise neu geordnet, dass sie nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet, die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bereitgestellt und sie dem Erschließungsträger zugewiesen werden.

Am 15.08.2018 stellte der Umlegungsausschuss den Umlegungsplan nach § 66 BauGB durch Beschluss auf. Die Bekanntmachung dieses Beschlusses nach § 69 BauGB erfolgte am 18.08.2018 in der Nahe-Zeitung.

Die Umlegung wurde durchgeführt, sodass letztendlich 34 Flurstücke neu entstanden sind.

Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans werden im Wesentlichen sechs Flurstücke, die als öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ und öffentliche Grünfläche festgesetzt sind, zu Bauland „Industriegebiet“ umgewandelt. Dies umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Geringfügige Anpassungen erfolgen im südlichen Ausbaubereich der Erschließungsstraße „Zur Rothheck“, da durch den Wegfall der Seitenstraßen mit ihren Wendeschleifen eine neue Wendeschleife erforderlich wird. Hierzu werden öffentliche Grünflächen und Bauflächen des Gewerbegebiets in Anspruch genommen.

## 5.2. Kosten

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen Kosten für Erschließung (Straße und Wege), Strom-, Gas-, Wasserversorgung und Abwasserversorgung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen etc., diese Kosten wurden überschlägig ermittelt.

Im Vergleich zur ursprünglichen Fassung reduzieren sich die Erschließungskosten durch den Wegfall den Nebenstraßen erheblich.

Die Realisierungskosten werden wie folgt geschätzt:

Tabelle 4 Überschlägige Kostenschätzung

	<b>Betragsangaben</b> (inkl. 19% MwSt.)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neubau Erschließungsstraße „Zur Rothheck“</li> <li>• Oberflächenentwässerung der Fahrbahn &amp; Gehwege</li> <li>• Straßenbeleuchtung</li> </ul> <p><b><u>Straßenbau, Beleuchtung</u></b></p>	ca. 854.000,00 € ca. 77.500,00 € ca. 27.000,00 € <b><u>ca. 958.500,00 €</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kampfmittelräumung</li> <li>• Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator</li> <li>• Bodenuntersuchung</li> <li>• Planungs- und Bauleitungskosten</li> </ul> <p><b><u>Gutachten/ Planung/ Bauleitung</u></b></p>	ca. 12.000,00 € ca. 2.500,00 € ca. 3.000,00 € ca. 50.000,00 € <b><u>ca. 67.500,00 €</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermessungskosten/ Aufteilung und Umfang</li> </ul> <p><b><u>Bodenordnung</u></b></p>	<b><u>ca. 5.000,00 €</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne Ausgleichsmaßnahmen</li> <li>• Externe Kompensationsmaßnahmen</li> </ul> <p><b><u>Landespflege / Naturschutz</u></b></p>	ca. 290.200,00 € ca. 0,00 € <b><u>ca. 290.200,00 €</u></b>
<p><b><u>Überschlägige Kosten</u></b> (Stand: November 2022)</p>	<b><u>ca. 1.321.200,00 €</u></b>

Nicht enthalten sind Baukosten der Stadtwerke und sonstigen Energie- und Versorgungsunternehmen, verwaltungsinternen Personal- und Materialkosten sowie die Veröffentlichungen, die im Rahmen der Verfahrensdurchführung zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans entstanden sind. Ebenso werden keine Kosten im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens aufgelistet. Diese Kosten wurden und werden von der Stadt Idar-Oberstein getragen.

Sämtliche Kosten der Erschließung einschließlich der Kosten der mit der Erschließung verbundenen naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen (Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB) werden von den zukünftigen Grundstückseigentümern über Erschließungsbeiträge getragen. Bei der erstmaligen Herstellung der Erschließung trägt die Stadt Idar-Oberstein zehn Prozent des beitragsfähigen Erschließungsaufwands.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der im Rahmen durch private Baumaßnahmen auf den Grundstücken zu erwarten ist, wird durch geeignete naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen, die nicht auf den einzelnen Grundstücken selbst ausgeglichen. Für die Durchführung dieser Maßnahmen werden von den zukünftigen Grundstückseigentümern Kostenersatzbeiträge erhoben.



## 6. Resümee

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Eine große Zahl an Argumente sprechen für die Verabschiedung des Bebauungsplans bzw. dessen Änderung. Bei dem Planverfahren handelt es sich um die Änderung eines bereits in Kraft getretenen Bebauungsplans, welche eine bedarfsgerechte Anpassung des Bauplanungsrechts zum Gegenstand hat. Durch den Wegfall von nicht erforderlichen Erschließungsstraßen reduziert sich der Erschließungsaufwand des Gebiets und es können weitere Flächen einer wirtschaftlichen Nutzung überführt werden, was letztendlich der Schaffung neuer Arbeitsplätze und der Stärkung der Wirtschaftsstruktur dient. Da keine wesentliche Änderung der angestrebten Nutzungen stattfindet, sind keine nachteiligen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung zu erwarten. Gleiches gilt auch umgekehrt. Weiterhin sind durch das Planänderungsverfahren keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes und der Belange des Klimaschutzes zu erwarten. Ebenso wurden die Belange des Verkehrs geprüft, sodass auch hier sich die Planungen nicht negativ auswirken wird. Hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes wurden eine Vielzahl von Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, sodass diesbezüglich sogar eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung erreicht werden konnte. Belange von Privaten werden durch das Planverfahren nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt man zu dem Ergebnis, das Planvorhaben umzusetzen.

### Aufgestellt:

Idar-Oberstein, den 08.12.2022  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.  
Gez.

K.Keller  
Dipl.-Ing.

### Festgestellt:

Idar-Oberstein, 21.12.2022  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein

Gez.

Frühauf  
Oberbürgermeister