

# STADT IDAR-OBERSTEIN



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



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017

Stand: Dezember 2022

## 1. Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan „eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde“.

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von der nachfolgenden Zusammenfassung nicht aus, da diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens bzw. Abwägungsvorgangs aufgestellt wurde.

## 2. Allgemeines

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet von Idar-Oberstein im Stadtteil Weierbach, in der Gemarkung Weierbach. 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.

Der Bebauungsplan We-18 „Weidenberg“ wurde 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 1. Änderung die bestehenden Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles dahingehend angepasst werden, dass zukunftssträchtige Technologien und spezielle Bauformen im Plangebiet planungsrechtlich zugelassen werden können.

## 3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### 3.1.3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Umweltbericht 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 orientiert sich an den Anforderungen, die gemäß § 2a BauGB an den Umweltbericht zu stellen sind.

Maßgeblich für den Gegenstand der Ermittlung sind 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 werden. Nach der Erfassung der Schutzgüter verlangt der Gesetzgeber anschließend eine Bewertung ihrer Bedeutung bzw. ihrer Empfindlichkeit gegenüber den Beeinträchtigungen, die durch eine Realisierung der Planungen zu erwarten sind. Die Umweltprüfung soll sich dabei nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen (§ 2 Abs. 4 S. 1 BauGB).

Der RROP Rheinhesen-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), dass 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 / 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.

### **3.2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Stadtrat der Stadt Idar-Oberstein hat den Aufstellungsbeschluss zu dem 1. Änderungsverfahren am 17.03.2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.05.2021 gemäß § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

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

Durch öffentliche Bekanntmachung am 24.05.2021 in der Nahe-Zeitung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig 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.

#### **3.2.2. Ergebnis der Unterrichtung 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.

**3.2.3. Ergebnis der 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.

**3.2.4. Ergebnis der öffentlichen Auslegung 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.

**4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der vorzunehmenden Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei **Nicht-durchführung der Planung** kann unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes davon ausgegangen werden, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung des überplanten Bereichs fort dauern wird.

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 gewerbliche und industrielle Ansiedlungen, 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.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgetragen, die dem Vollzug der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens konnte den vorgetragenen Anregungen in vielen Bereichen entgegengekommen werden. Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen aus städtebaulichen und topografischen Gründen nicht in Betracht. Auch von der Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden wurden keine Varianten aufgezeigt.

In seiner Sitzung vom 21.12.2022 hat der Stadtrat die 1. Änderung des Bebauungsplans We-18 „Weidenberg“ mit Planurkunde und Textfestsetzung als Satzung beschlossen. Ferner wurden die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) zur Kenntnis genommen. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Stellungnahmen und Abwägung wurden beschlossen.

**Aufgestellt:**

Idar-Oberstein, den 21.12.2022  
Stadtverwaltung Idar-Oberstein  
Stadtbauamt/ Stadtplanung

i.A.  
Gez.

K.Keller  
Dipl.-Ing.