

Hat vorgelegen!  
29. Okt. 1986 1/60 Az.: 610-13-62  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

---

ORTSGEMEINDE      KAPPEL  
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

---

G E W E R B E G E B I E T  
" AUF DEM HARRES "

---

BEGRÜNDUNG IN DER FASSUNG  
FÜR DIE GENEHMIGUNG  
NACH § 11 BUNDESBAUGESETZ

---

BEARBEITET    IM    AUFTRAG    DER  
ORTSGEMEINDE    K A P P E L

**PLANUNGSBÜRO KARST**   
BERATENDER INGENIEUR  
5401 NÖRTERSHAUSEN · TEL. 026 05/25 51 + 16 43

---

## 1. AUSGANGSITUATION

Bereits vor der Einleitung des 1. Fortschreibungsverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg hat die Ortsgemeinde Kappel für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen ein entsprechendes Planungskonzept aufgestellt. Dies erfolgte insbesondere, um den ortsansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit der Erweiterung zu bieten und gleichzeitig die Fragen der Erschließung (Verkehrsanbindung an das klassifizierte Straßennetz und die Ver- und Entsorgung) zu klären. Die Ergebnisse der Entwicklungsplanung wurden in den vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) in der Fassung der 1. Änderung übernommen.

Zwischenzeitlich hat die Kreisverwaltung des Rhein-Hunsrück-Kreises die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes genehmigt. Im Flächennutzungsplan sind nördlich der Ortslage ca. 3,9 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da der 1. Ansiedlungswunsch bereits an die Ortsgemeinde herangetragen wurde, beschloß diese am 13. August 1985 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Teilbereich "Auf dem Harres".

Der hiermit erarbeitete Entwurf wird - zusammen mit den erforderlichen grünordnungsplanerischen Überlegungen - gleichzeitig für die vorgezogene Bürgerbeteiligung (nach § 2a Absätze 1-5 BBauG), die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Absatz 5 BBauG) und für die Offenlage nach § 2a (6) BBauG vorgelegt.

## 2. LAGE UND GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet "Auf dem Harres" liegt nördlich der Ortslage an der K 25 nach Leideneck. Die Planungsfläche beträgt 2,13 ha. Nach den Ergebnissen der tachymetrischen Geländeaufnahme sind die künftigen Gewerbeflächen ca. 5 % nach Westen geneigt und werden derzeit noch landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzt.

Der im Baugebiet vorhandene Hochbehälter (Flurstück 6) ist seit ca. 20 Jahren außer Betrieb. Bedingt durch die Funktionslosigkeit kann er bei der Planrealisierung beseitigt werden.

### 3. PLANKONZEPTION

Das konkrete Ziel des vorgelegten Bebauungsplanes ist, insbesondere bei der gewerblichen Bebauung eine wirtschaftliche Erschließung zu ermöglichen und zugleich die erhöhten Anforderungen an die landschaftliche Einbindung sowie innere Durchgrünung zu erfüllen.

Die wesentlichen gestalterisch-konzeptionellen Überlegungen zur Anlage und Ausgestaltung des Gewerbegebietes lassen sich wie folgt zusammengerafft darstellen:

- Schaffung einer am gegenwärtigen und künftigen Bedarf orientierten Anzahl von 6-8 Gewerbebetrieben, im wesentlichen der Nachfragekategorie zwischen 2 000 und 3 000 m<sup>2</sup>,
- raumbildende Stellung der Gebäude, orientiert an dargestellten Topografie und Himmelsrichtung,
- Ausgestaltung der Erschließungsanlagen durch Linienführung, Oberflächengestaltung und Begrünung entsprechend den zu erwartenden Bedürfnissen,
- baugestalterische Vorgaben hinsichtlich Bauweise, Geschossigkeit, Dachformen, Dachgestaltung, Hauptgebäuderichtung und Nebenanlagen,
- landschaftliche Einbindung und Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt ausschließlich über die K 25.

Ausgehend von der Plangebietstiefe von ca. 130 m bietet sich die Führung der Erschließungsstraße in der Flächenmitte an. Derzeit verbleiben nach Abzug der Verkehrsfläche beidseitig eine Grundstückstiefe von rund 60 m. Dies erlaubt die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche in einer Tiefe bis 40 m; sehr ausreichend für die Errichtung von gewerblich-baulichen Ansiedlungen. An den Plangebietsrändern sind somit ausreichend Freiräume, die die Festsetzung eines max. 5 m breiten Pflanzstreifens erlauben.

Für die Abwicklung des Verkehrs innerhalb des Gewerbegebietes erscheint eine Fahrbahnbreite von 5,0 m ausreichend. Diese kann beidseitig mit einer dreiteiligen Pflasterrinne begrenzt werden, so daß 6,0 m effektiv zur Verfügung stehen. Aufgrund des geringen fußläufigen Verkehrs und des generellen Bedarfs an Parkraum ist dementsprechend für den Randbereich eine Mehrzwecknutzung vorrangig.

Hier bietet sich insofern eine alternative Lösung an, indem einseitig (wechselseitig) eine 2 m breite Schotterrasenfläche geschaffen wird, die entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan mit Bäumen zu überstellen ist und sowohl als Parkraum als auch als Gehweg genutzt werden kann. Die Versiegelung der Landschaft kann damit auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Auf die Kostenersparnis beim Ausbau braucht hier nicht besonders hingewiesen werden.

Die Wendeanlage erscheint ebenfalls ausreichend, zumal sie als Übergangslösung anzusehen ist. Für die langfristige Entwicklung sollte die Verkehrsfläche nach Nordosten offengehalten werden. Außerdem läßt sich landwirtschaftlicher Verkehr über den "Wirtschaftsweg" abwickeln.

#### 4. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Für die überwiegenden Flächenteile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Nutzungsart "**Gewerbegebiet**" (GE) nach § 8 der BauNVO festgesetzt. Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wurde für eine kleine Teilfläche am südlichen Plangebietsrand "**Mischgebiet**" (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, um das gegenüberliegende Wohngebäude keiner gewerblichen Emission aussetzen.

#### 5. GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich - ackerbaulich - genutzt. Gehölzbestände sind keine vorhanden. Das Baugebiet wird sich wegen seiner relativ flachen Lage vergleichsweise wenig negativ auf

das Landschaftsbild auswirken. Da die Umgebung weitestgehend ausgeräumt ist, sind dennoch Maßnahmen zu seiner landschaftlichen Einbindung erforderlich. Daher ist entlang der Plangebietsgrenze die Anlage eines 5 m breiten Pflanzstreifens festgesetzt, der bei entsprechendem Ausbau auch Emissionsschutzfunktion übernehmen wird.

Um eine landschafts-gestalterisch ansprechende Gliederung des Baugebietes herzustellen, wird entlang der Haupterschließungsstraße eine alleeartige Baumpflanzung vorgesehen. Die Überstellung der Mehrzweckfläche im Straßenraum dient auch der Durchgrünung. Auf den nicht bebauten Flächen sind ebenfalls heimische Laubgehölze nach Maßgabe der Textfestsetzungen zu pflanzen.

## 6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ortsgemeinde Kappel verfügt über eine eigene Wasserversorgungsanlage. Durch den Anschluß an die Hauptwasserleitung in der K 25 kann grundsätzlich die Versorgung sichergestellt werden. Menge und Druckverhältnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen sein.

### 6.1 ABWASSERBESEITIGUNG

Bedingt durch Engpässe im Leitungsnetz innerhalb der Ortslage wird die Abwasserbeseitigung im Trennsystem erfolgen müssen. Demgemäß sind die Schmutzwasser der Kläranlage zuzuführen. Der Hauptabwassersammler liegt bereits bis an das künftige Gewerbe-Gebiet in der K 25. Das Oberflächenwasser wäre dem Vorfluter, der parallel zum Wirtschaftsweg Nr. 68 verläuft, zuzuführen. Auch werden die Details im Rahmen der Ausbauplanung dargelegt.

Hat vorgelegen!  
29. Okt. 1986 Rf. Nr. Az.: 610-13-62  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

## 6.2 STROMVERSORGUNG

Grundsätzlich ist die Stromversorgung über das örtliche Netz möglich. Nach Angaben des Versorgungsträgers (RWE) ist für die künftige ordnungsgemäße Versorgung mit elektrischer Energie eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation erforderlich. Die entsprechende Fläche in der gewünschten Größe von 6 x 9 m wurde an der Grenze zwischen dem Misch- und dem Gewerbegebiet festgesetzt.

## 7. BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung der Plankonzeption sind aufgrund der derzeitigen Situation der Grundstückszuschnitte bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Nach dem derzeitigen Stand beabsichtigt die Gemeinde, die Flächen im Baugebiet zu erwerben, um anschließend durch Fortführungsmessung die gewünschten Grundstücke und die öffentlichen Flächen zu bilden.

## 8. GRÖSSE DES PLANGEBIETES UND SCHÄTZUNG DER KOSTEN DER INNEREN ERSCHLIESSUNG OHNE MEHRWERTSTEUER

Das Baugebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt 2,13 ha. Zur Erschließung der unbebauten Flächen im Baugebiet "Auf dem Harres" ergeben sich folgende Kosten:

### a) innere Erschließung des Plangebietes

Straßenbaukosten	150 000 DM
Abwasserleitung-Trennsystem	100 000 DM
Wasserversorgung	35 000 DM
Begrünungsmaßnahmen	15 000 DM
<b>Gesamtsumme</b>	<b>300 000 DM</b>

Hat vorgelegen!  
29. Okt. 1986 *Mf. 60 Az: 610-13-62*  
Kreisverwaltung  
des Rhein-Hunsrück-Kreises

9. FINANZIERUNG

Die Gesamtkosten der Erschließung des Plangebietes werden aufgrund der Erschließungsbeitragssatzungen der Ortsgemeinde Kappel sowie der Verbandsgemeinde Kirchberg durch Beiträge finanziert.

Die Finanzierung des gemeindlichen Anteils erfolgt durch entsprechende Mittel aus dem Gemeindeetat.

Im Januar 1986  
ka-rs

Kappel, *29. Juli 1986*

*[Signature]*  
PLANUNGSBÜRO KARST  
BERATENDER INGENIEUR

