

**STADT KIRCHBERG
VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG
(HUNSRÜCK)**

**Begründung zum
Bebauungsplan
„Gewerbepark Tenhaeff“**

**Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 Baugesetzbuch**

**BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT KIRCHBERG**

Stand: 1. Oktober 2003
Projekt-Nr.: 10 724

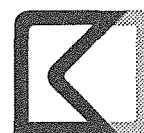
KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU • VERKEHRSWESEN • LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 026059536-0
TELEFAX 026059536-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

0	VORBEMERKUNG	4
1	AUFGABENSTELLUNG	5
2	SITUATIONSBESCHREIBUNG	7
2.1	Lage des Plangebiets	7
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	7
2.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	9
3.1	Erschließung	9
3.2	Bebauung	10
4	IMMISSIONSSITUATION	13
5	ALTLASTEN	15
6	KOSTENSCHÄTZUNG	17
7	VER- UND ENTSORGUNG	17
7.1	Wasserversorgung	17
7.2	Abwasserbeseitigung	17
7.3	Stromversorgung	18
7.4	Gasversorgung	18
8	BODENORDNUNG	18
9	UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	18
9A	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	19
10	BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG	19
10.1	Naturräumliche Gliederung	19

1. Oktober 2003

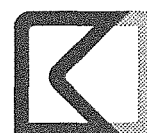


10.2	Lage und Relief	19
10.3	Geologie und Böden	19
10.4	Wasserhaushalt	20
10.5	Klima	21
10.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation	21
10.7	Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt (vgl. zugehörigen Biotop- und Nutzungstypenplan)	21
10.8	Schutzgebiete	22
10.9	Landschaftsbild und Erholung	23
10.10	Vorbelastungen	23
11	ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG	23
11.1	Übergeordnete Planungen	24
11.2	Bebauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung	24
11.3	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	25
11.4	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen	25
12	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG	28

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

0 VORBEMERKUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbepark Tenhaeff“ hatte bereits alle Verfahrensschritte einschließlich der Schlussfassung durchlaufen, wurde jedoch dann **nicht** bekannt gemacht und somit nicht rechtskräftig. Zwischenzeitlich waren wesentliche Planänderungen eingetreten, die eine erneute Offenlage gemäß § 3 (3) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich gemacht hatten.

Der landespflegerische Ordnungsbereich A im Nordwesten entfiel, stattdessen wurde „gewerbliche Baufläche“ (Ordnungsbereich 2) festgesetzt. Zwischen Baufläche und Fahrbahnrand der B 421 ist ein Mindestabstand von 20 m vorgesehen.

Die Altlastenfläche an der Bahnlinie wurde entsprechend ihrer tatsächlichen Größe in den Plan eingetragen. Die Zufahrt zu dieser Altlastenfläche, über die auch die neue gewerbliche Baufläche im Nordwesten erschlossen wird, wurde als öffentliche Straße ausgewiesen. Der Verlauf dieser Sticherschließung ändert sich gegenüber dem vorherigen Entwurf nur geringfügig.

Zwei zusätzliche Altlastenflächen am Ost- bzw. Südrand des Plangebietes wurden in die Planurkunde übernommen.

Aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Ausführungsplanung änderten sich die im Plangebiet verlaufenden Leitungsrechte.

Geänderte Grenzverläufe wurden nachrichtlich in die Planurkunde übernommen.

Die Grünerhaltungs-Festsetzung südlich der Bahnlinie entfiel bis auf einen kleineren Teilabschnitt südlich der Haupt-Erschließung.

Die erneute Offenlage fand in der Zeit vom 09. Februar bis einschließlich 09. März 2001 statt, mit der Maßgabe, dass gemäß § 3 (3) BauGB Anregungen zu den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes vorgebracht werden konnten.

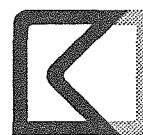
Bisher musste man davon ausgehen, dass die im Bebauungsplangebiet verbliebene Altlastenfläche im Nordosten nicht bebaut werden kann und sich nach Ihrer Abdeckung entsprechend den Auflagen der Sanierungsgenehmigung allenfalls als Parkplatz nutzen lässt. Aufgrund neuer Erkenntnisse, mehrfach vorgetragener Bauabsichten für den nordöstlichen Teilbereich und der Abstimmungsergebnisse bezüglich der Über- und Bebaubarkeit der Fläche mit der oberen Abfallbehörde (bei der SGD Nord in Koblenz) wird eine Bebaubarkeit unter Gewährleistung der geforderten Abdeckung und Abdichtung positiv bescheinigt.

Um die Bebaubarkeit der Altlastenfläche zu gewährleisten wird die gewerbliche Baufläche durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend erweitert. Ausgenommen von einer Bebauungsmöglichkeit bleibt somit nur das die Altlasten umgebende Leitungsrecht.

Die Straße „Am alten Sägewerk“ wurde zwischenzeitlich hergestellt und soll in ihren bestehenden Grenzen als öffentliche Verkehrsfläche übernommen werden.

Durch Ergänzung der Textfestsetzung 1.1.2 wird entsprechend der Empfehlung der Kreisverwaltung (nicht großflächiger) Einzelhandel im Ordnungsbereich 2 ausdrücklich zugelassen.

1. Oktober 2003



Der Stadtrat der Stadt Kirchberg hat in seiner Sitzung am 03. Juni 2002 aufgrund der eingetretenen Planänderungen eine zweite erneute Offenlage beschlossen. Es wurde eine eingeschränkte erneute Offenlage durchgeführt, mit der Maßgabe, dass Anregungen nur zu den geänderten Planinhalten seit der ersten erneuten Offenlage vorgebracht werden dürfen.

Die vorliegende Fassung der Planunterlagen entspricht nunmehr der Schlussfassung nach Satzungsbeschluss durch den Stadtrat.

1 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Kirchberg plant im Nordosten der Stadtlage, angrenzend an Bundesbahnanlagen sowie an die Umgehungsstraße B 50, die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen sowie Mischbauflächen. Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung Kirchbergs, der verkehrsmäßig günstigen Anbindung des Plangebiets und bereits vorhandener Entwicklung in diesem Bereich, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans mit der maßgeblichen Zielsetzung, Gewerbe- und Mischbauflächen auszuweisen, für den Stadtrat von Kirchberg notwendig.

Hierbei ist insbesondere ein Planaufstellungserfordernis gemäß § 1 (3) BauGB gegeben, da ehemalige gewerbliche Nutzungen brachfallen und sich das Plangebiet als ein Eingangsbereich für die Stadt Kirchberg darstellt. Insofern soll auch im Hinblick auf die im Plangebiet vorzufindende Altlastenproblematik eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die die Standortattraktivität der Stadt Kirchberg, insbesondere als Gewerbestandort mit einem entsprechenden Flächenangebot, steigert.

Die vorgelegte Bebauungsplanung ist im Zusammenhang mit dem im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan "Denzer Lehmkaulen" zu sehen, wird doch erst durch den "Gewerbepark Tenhaeff" eine Andienung der Plangebietsflächen "Denzer Lehmkaulen" über die Kappeler Straße (B 421) möglich. Insofern kann im Sinne einer Erschließung der kurzen Wege auch Durchgangsverkehr zu den letztgenannten Gewerbeflächen in Wohnbereichen abgemildert werden.

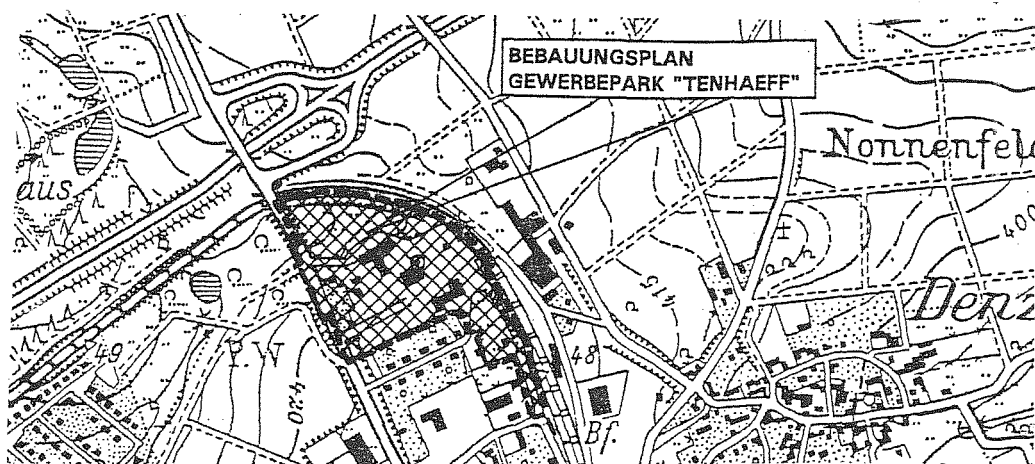


Abb.: Lage des Plangebiets

1. Oktober 2003

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept. (Abweichungen vom Bebauungsplan ergeben sich aus dem Fortgang des Verfahrens. Eine vollständige Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da in der nachfolgenden Abbildung nur die städtebaulichen Grundzüge verdeutlicht werden.)

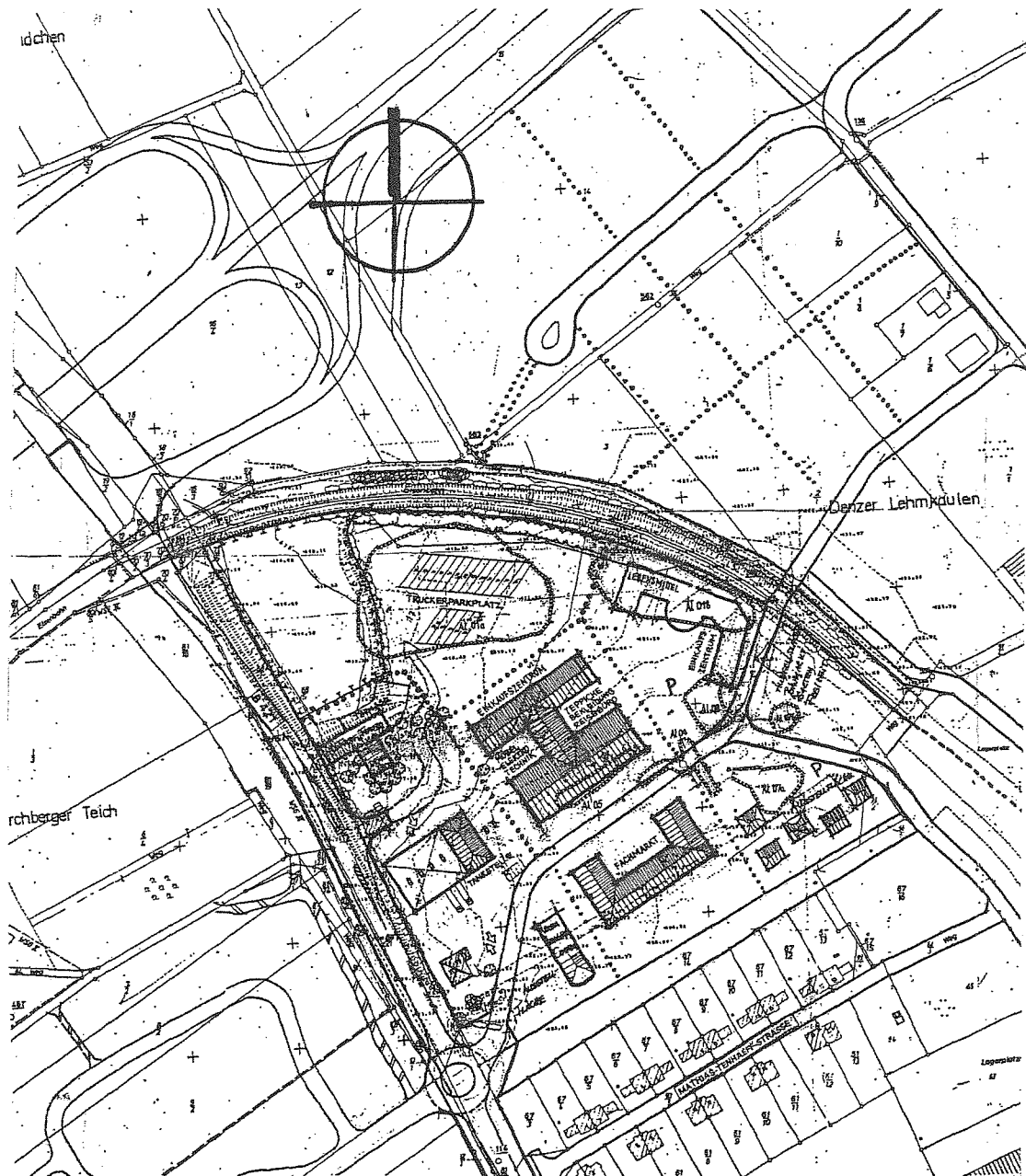
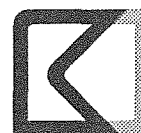


Abb.: Städtebauliche Konzeption

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

2 SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Kirchberg liegt im mittleren Hunsrückbereich als Verbandsgemeindesitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Landkreis Simmern.

Sie ist verkehrsmäßig relativ günstig über die B 50, die als großräumige Verbindung in Ost-West-Richtung gilt, und die B 421, die als regional bedeutsame Verbindung in Nord-Süd-Richtung gilt, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Beide Straßen stellen auch eine Verbindung zu der überregional bedeutsamen Hunsrückhöhenstraße (B 327) her, zum einen in Richtung Kappel, zum anderen in Richtung Büchenbeuren.

Daneben ist die Stadt Kirchberg durch eine relativ günstige Lage zum ehemaligen amerikanischen Militärflugplatz Hahn gekennzeichnet, für den Überlegungen im Rahmen der Konversion angestellt werden.

Der Ausbau der B 50 in Richtung Autobahnanschluss zur BAB 61 und damit die Verbindung zwischen Rhein-Main-Raum und geplantem Luftfrachtzentrum erhöhen die Attraktivität der Stadt Kirchberg als Gewerbestandort.

Im Bereich der Ortslage Kirchberg wurde die B 50 bereits als Ortsumgehung ausgebaut. Ein Anschlusspunkt im Norden von Kirchberg in günstiger Lage zum geplanten Gewerbe- und Mischgebiet schafft ideale Voraussetzungen für die Konzipierung von Gewerbeflächen im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich von Kirchberg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Bahnflächen im Norden bzw. Osten, durch die Kappeler Straße im Westen sowie durch die Mischbebauung entlang der Mathias-Tenhaeff-Straße im Süden. Somit stellt sich das Plangebiet grundsätzlich als eine dreieckige Fläche dar.

2.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

2.2.1 Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Kirchberg erhält im Regionalen Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (1988) die Zuweisung der Funktion eines **Grundzentrums**. In Verbindung mit dieser Ausweisung kommt Kirchberg somit eine besondere Bedeutung in der Daseinsvorsorge und eine besondere Bedeutung als Arbeitsmarktstandort zu. Aufgrund dieses Bedeutungsüberschusses ergeben sich für ansiedlungswillige Gewerbebetriebe erhebliche Standort- bzw. Führungsvorteile.

Nach den Kriterien des Landesentwicklungsprogramms III Rheinland-Pfalz ist Kirchberg sogar aufgrund der über dem Normalbesatz des Grundzentrums liegenden und annähernd mittelzentralen Ausstattung als **Unterzentrum** einzustufen.

Die Stadt Kirchberg befindet sich im, **Strukturraumtyp IIIb**. Das sind Strukturräume mit stärksten Strukturschwächen. Als Maßnahmen für diese Gebiete werden im Regionalen Raumordnungsplan u. a. die Vermehrung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Gewerbe, die Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich und die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit genannt.

Neben der zentralörtlichen Funktionszuweisung erhält die Stadt Kirchberg die Funktion eines **gewerblichen Entwicklungsortes**. Daneben ist Kirchberg **Schwerpunktort** der **Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur"** (GRW). In der nach Mittelbereichen getrennten Zusammenfassung der raumordnerischen Ziele, wird nochmals ausdrücklich dargelegt, dass das Schwergewicht der Wirtschaftsförderung im Mittelbereich Simmern auf den Nahbereich Kirchberg zu legen ist.

Die maßgeblichen Flächenausweisungen des Bebauungsplanes unterstützen damit die Ziele der Raumordnung sowie Landesplanung und tragen insbesondere der Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung.

2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg stellt für das Bebauungsgebiet Mischbauflächen, Grünflächen, Sonderbauflächen und Gewerbeflächen dar.

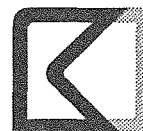
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weichen in zwei Teilbereichen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab:

1. Die Sonderbaufläche (Ordnungsbereich 3) ist im Bebauungsplan in Richtung Nordosten zur Anpassung an die Straßenplanung geringfügig erweitert worden.
2. Im Flächennutzungsplan ist im Nordwesten des Plangebietes eine Grünfläche mit ca. 0,45 ha dargestellt, welche in die Gewerbeflächenausweisungen des Ordnungsbereiches 2 des Bebauungsplanes einbezogen wird.

Die Abweichungen des Bebauungsplanes von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind aus dem konkreten Entwurf für das Plangebiet heraus entstanden und stellen eine Konkretisierung und Fortentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplandarstellungen aufgrund des konkreten Entwurfs dar. Die Grünfläche im Nordwesten des Bebauungsplangebietes war im Flächennutzungsplan aufgrund der dort im Bebauungsplan ursprünglich vorgesehenen zentralen Niederschlagswasserversickerung vorgesehen. Da diese im weiteren Verfahren der Bebauungsplanaufstellung entfallen ist, wird die hierfür vorgesehene Fläche ebenfalls als Gewerbefläche ausgewiesen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen, da die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes ebenso wie die Festsetzung einer gewerblichen Baufläche der Entwicklung des Gewerbegebietes dient.

In der aktuell anlaufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Kirchberg werden die Darstellungen dem endgültigen Ausweisungsstand des Bebauungsplanes angepasst. Die Ausweisung entspricht somit auch den Anforderungen des § 8 (4) BauGB, da die Festsetzungen der beabsichtigten Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

1. Oktober 2003



3 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

3.1 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets kann über die Kappeler Straße (B 421) erfolgen. Hier werden zwei Anschlussbereiche an die vorgenannte Straße geschaffen. Als wesentlicher Anbindungspunkt an die äußere Erschließung ist hier der Kreisverkehrsplatz zwischen dem Baugebiet "Unterhalb der Stadthalle" sowie dem "Gewerbepark Tenhaeff" zu sehen.

Durch diesen geplanten Kreisverkehrsplatz wird die Zufahrt zu den Wohngebieten bzw. zu den gewerblichen Bauflächen markiert. Es erfolgt eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit und die Verkehrsmengen können entsprechend verteilt werden. Vom Kreisverkehrsplatz aus wird in östlicher Richtung eine sich ausgehend vom Kreisverkehr von 10,0 auf 7,0 m Breite verjüngende Straße in den Gewerbepark geführt, die als Hauptachse der inneren Erschließung des Plangebiets fungiert. Diese innere Erschließung ermöglicht eine 5,0 m breite Fahrgasse und einen 2,0 m breiten seitlichen Mehrzweckstreifen.

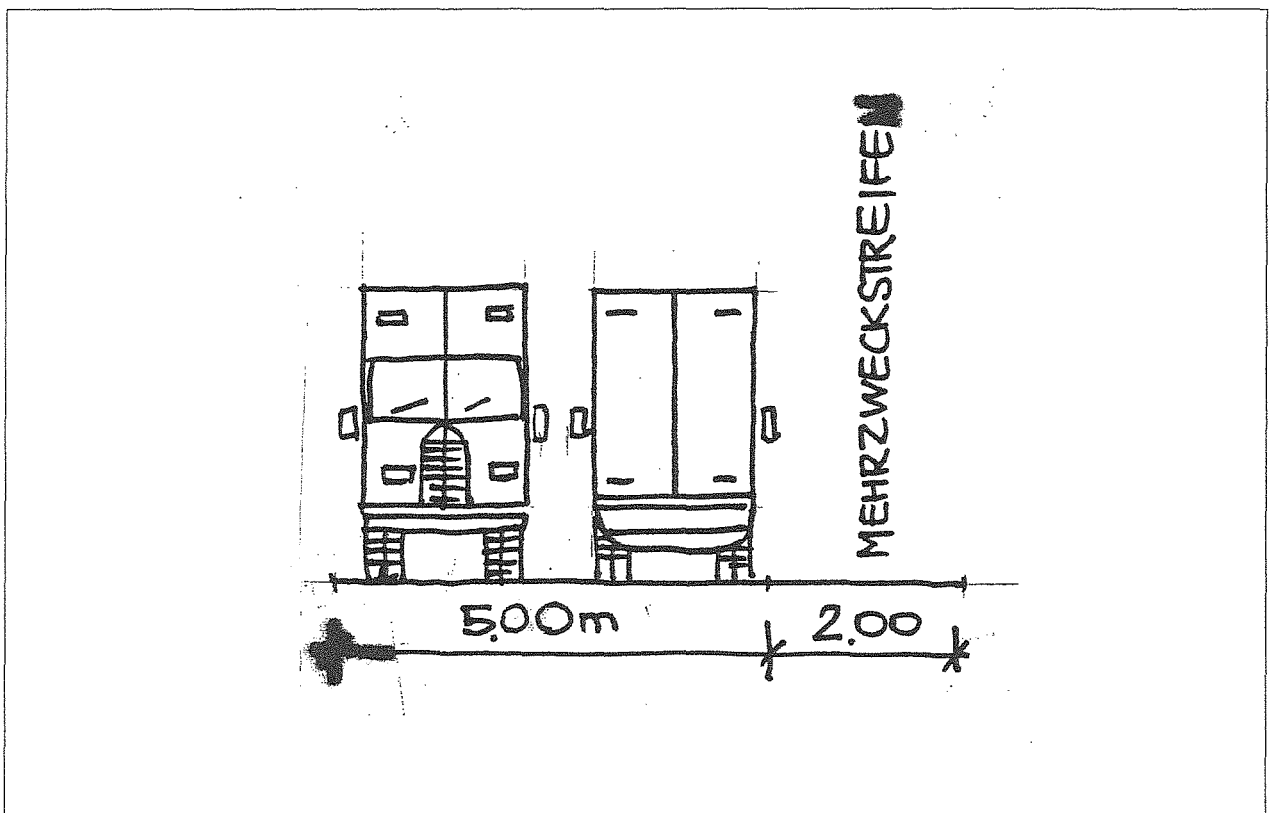


Abb.: Schematischer Straßenquerschnitt

Im Osten wird die Haupteerschließungsachse in das Plangebiet "Denzler Lehmkaulen" geführt. Hierfür ist insbesondere zu beachten, dass ein niveaugleicher Übergang über die Gleisanlagen geschaffen wird, d. h., die Straße wird "eingegraben" und schienengleich Richtung Nordosten mit dem Gebiet "Denzler Lehmkaulen" verknüpft. Ein weiterer Anschluss des Gewerbeparks an bestehende gewerbliche sowie wohnbauliche Nutzungen ist durch die Verlängerung der Bahnhofstraße im Sü-

1. Oktober 2003

den gegeben. Hier wird die vorgenannte Straße mit 7,0 m Breite in das Plangebiet geführt und verbindet somit Kernbereiche der Stadt Kirchberg mit den neu geplanten, gewerblichen Nutzungen.

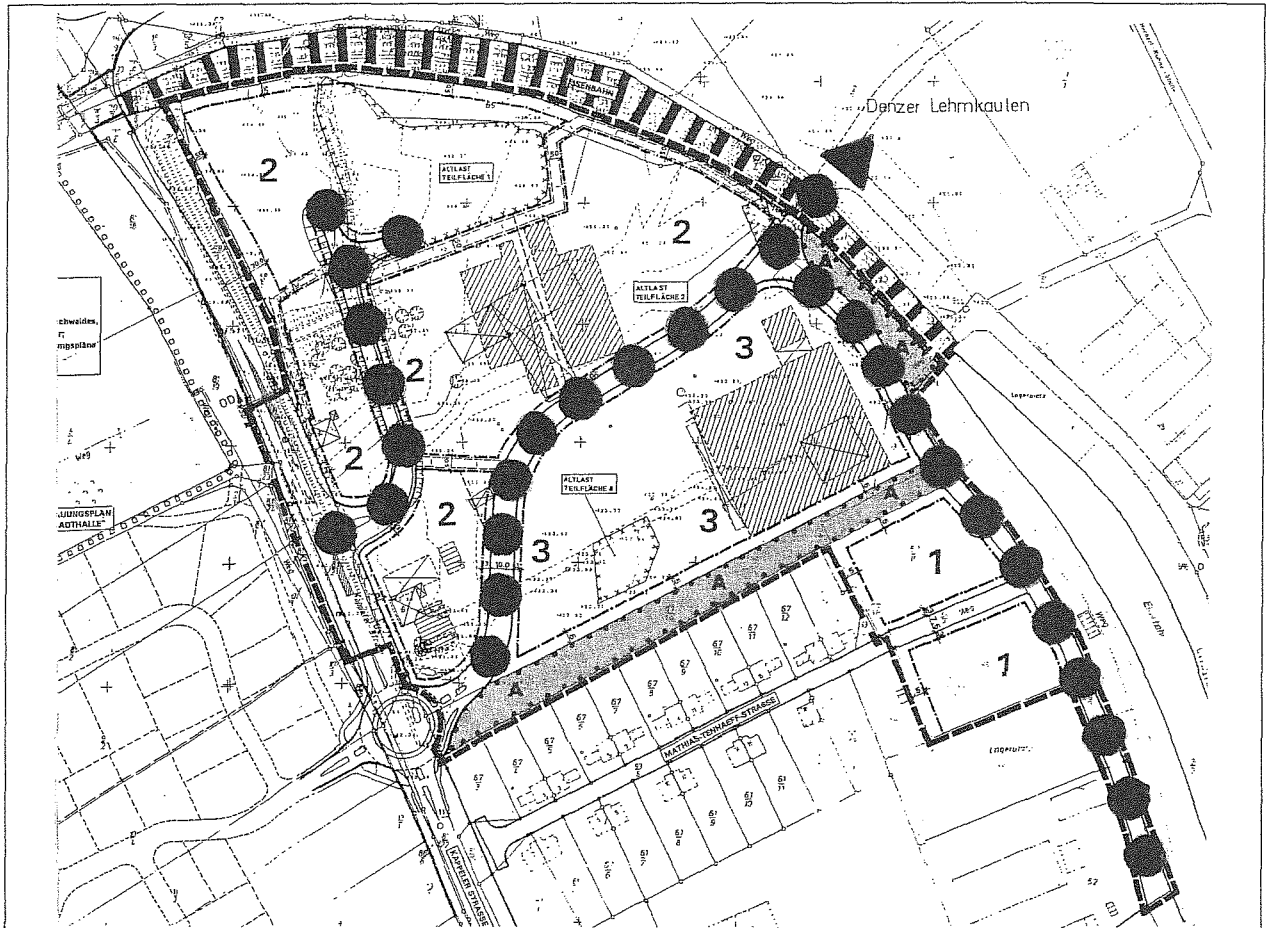


Abb.: Erschließungskonzeption "Gewerbepark Tenhaeff"

Ein weiterer Anschluss an die Kappeler Straße wird in der Mitte (im Westen) des Plangebiets geschaffen. Hier erschließt eine von der Kappeler Straße Richtung Osten bzw. Norden führende Stichstraße weitere gewerbliche Flächen. Auf der Bundesstraße wird eine Linksabbiegespur eingeplant und mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.

3.2 Bebauung

Bei der Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet grundsätzlich in folgende drei Nutzungsarten unterschieden:

- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet.

1. Oktober 2003

Aufgrund der zahlreichen im Umfeld bestehenden bzw. geplanten Nutzungen sind folgende städtebaulichen Zielsetzungen zu verfolgen:

- Markierung des Eingangsbereichs zur Stadt Kirchberg.
- Vorbeugende Immissionsschutzmaßnahmen im Hinblick auf das westlich angrenzende Wohngebiet "Unterhalb der Stadthalle".
- Vorbeugender Immissionsschutz im Hinblick auf die mischbauliche Nutzung entlang der Mathias-Tenhaeff-Straße (Einschränkung gewerblicher Nutzungen).
- Aufwertung des Tenhaeff-Geländes durch Lösung der Altlastenproblematik.
- Anbindung der geplanten gewerblichen Nutzung "Denzer Lehmkaulen" an die Kappeler Straße über schienengleichen Bahnübergang.
- Anbindung des Plangebietes an das Stadtgebiet von Kirchberg über die Bahnhofstraße.
- Ausweisung attraktiver Einzelhandelsnutzungen

Insofern verfolgt die städtebauliche Konzeption in erster Linie das Ziel einer sinnvollen Nutzungszuordnung sowie einer Reaktion auf konkrete Investitionsvorhaben.

Analog zum Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg werden überwiegende Teile des Plangebiets als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Ordnungsbereich 2 des Bebauungsplans (nördlich der geplanten Haupterschließungsachse) wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

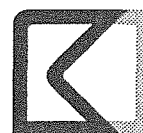
Im Ordnungsbereich 2 wird eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung festgesetzt, dies insbesondere im Hinblick auf die westlich des Plangebiets angrenzende wohnbauliche Nutzung im Bereich "Unterhalb der Stadthalle". Im Osten des Plangebiets wird auch im Hinblick auf die Bebauung entlang der Mathias-Tenhaeff-Straße die vorgenannte Einschränkung der gewerblichen Nutzung festgesetzt. Im Ordnungsbereich 2 sind lediglich Betriebe und Anlagen, die der Abstandsklasse VII (100 m-Klasse der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992) entsprechen, sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichen oder geringeren Emissionen, zulässig. Um hier Beispiele zu nennen, welche Nutzungen möglich sind, werden im folgenden einige Betriebe wiedergegeben: Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien, Tischlereien, Schreinereien etc.

Im Ordnungsbereich 2 wird entsprechend der Empfehlung der Kreisverwaltung (nicht großflächiger) Einzelhandel ausdrücklich zugelassen.

Im Ordnungsbereich 3 des Bebauungsplans wird ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des Sondergebiets wird gemäß § 11 (3) BauNVO mit "großflächiger Einzelhandel" näher bestimmt. In diesem Bereich ist vorgesehen, Einzelhandelsbetriebe zu etablieren und entsprechende Nutzungen in den Planbereich einzubringen. Um ein städtebaulich unverträgliches "Ausufer" des Sondergebiets zu verhindern, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß im Ordnungsbereich 3 nur Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von insgesamt 3.800 m² zulässig sind. Diese Festsetzung beruht auf dem Vorschlag, der von der Kreisverwaltung Simmern im Rahmen einer informellen, raumordnerischen Prüfung unterbreitet wurde.

Da es eine Reihe von Interessenten gibt, die großflächigen Einzelhandel in Kirchberg ansiedeln möchten, hat die Stadt Kirchberg hinsichtlich des dafür vorgesehenen Sondergebietes am 01. September 1998 eine informelle raumordnerische Prüfung beantragt, um festzustellen, in welcher Grö-

1. Oktober 2003



Benennung ein Verbrauchermarkt im Gewerbepark Tenhaeff realisiert werden darf. Nach durchgeführtem Anhörverfahren beantragte die Untere Landesplanungsbehörde am 04. November 1998 bei der Bezirksregierung Koblenz das Abweichungsverfahren von den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms. In der Antwort der Bezirksregierung als Obere Landesplanungsbehörde vom 19. November 1998 wird bestätigt, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes von ca. 3.800 m² Geschossfläche mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang steht und ein Abweichungsverfahren nicht erforderlich ist. Der Stadt Kirchberg wird aus Sicht der Landesplanung empfohlen, die Geschossfläche von 3.800 m² im Bebauungsplan als Höchstgrenze festzusetzen.

Im Ordnungsbereich 1 des Bebauungsplans (Einmündungsbereich Mathias-Tenhaeff-Straße zur Bahnhofstraße) wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Hier ist eine Fortführung der auch im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg ausgewiesenen Mischnutzung entlang der Mathias-Tenhaeff-Straße vorgesehen. Insofern geschieht hier eine Anpassung an bestehende Nutzungen. Dies stellt sich für die vorgelegte Plankonzeption als sinnvoll dar. Zulässig sind im Mischgebiet Wohnungen sowie Gebäude für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Daher können sich hier Geschäfts- und Bürogebäude oder z. B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Gewerbebetriebe ansiedeln.

Sind in einem Mischgebiet Wohnnutzungen allgemein zulässig, so sind diese in einem Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zulässig. Um jedoch im "Gewerbepark Tenhaeff" auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Verfügung stellen zu können, werden diese für allgemein zulässig erklärt. Hierbei ist darauf zu verweisen, dass ein enger Zusammenhang von Wohnnutzung und Gewerbebetrieb bestehen muss.

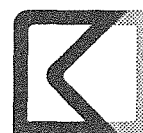
Die Festsetzung des **Maßes der baulichen Nutzung** orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen, wobei im Gewerbegebiet sowie in den Sonderbauflächen die Baumassenzahl auf 8,0 beschränkt wird (10,0 sind nach BauNVO möglich), um die Baukörperentwicklung in ihren Proportionen zu begrenzen. Die Grundflächenzahl wird in den Ordnungsbereichen 2 und 3 mit max. 0,8 festgesetzt. Im Ordnungsbereich 1 wird eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt.

Weitere Beschränkungen werden in Bezug auf die Höhe baulicher Anlagen im Bebauungsplan festgesetzt. Um die Baukörperproportionen in Grenzen zu halten und um überhohe Gebäudekubaturen auszuschließen, aber dennoch eine flexible und gut nutzbare gewerbliche bzw. sonderbauliche Nutzung zuzulassen, wird die maximal zulässige Firsthöhe in den Ordnungsbereichen 2 und 3 mit 16 m festgesetzt. Als Maßbezugspunkt gilt hier die höchste angrenzende natürliche Geländeoberkante. Für das Mischgebiet (Ordnungsbereich 1) weiter im Süden wird eine geringere Firsthöhe festgesetzt, um ein Einfügen in die vorhandene Bebauung gewährleisten zu können. Hier ist die maximal zulässige Firsthöhe 12,00 m. Als Maßbezugspunkt ist hier ebenfalls die höchste angrenzende natürliche Geländeoberkante heranzuziehen. Die Zahl der Vollgeschosse bei Gebäuden für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird auf 2 begrenzt. Dadurch sollen übergroße Wohngebäude im Gewerbegebiet vermieden werden.

In den überwiegenden Teilen des Bebauungsplans wird keine Bauweise festgesetzt. Im Sinne einer flexiblen gewerblichen Nutzung wird hier nicht das Erfordernis gesehen, eine Bauweise festzusetzen, dies stellt sich im Mischgebiet (Ordnungsbereich 1) anders dar. Hier wird gemäß § 22 (2) BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, d. h., Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Hausformen darf maximal 50 m betragen. So kann vermieden werden, dass sich in der Mathias-Tenhaeff-Straße unangemessen große Gebäudekubaturen entwickeln.

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

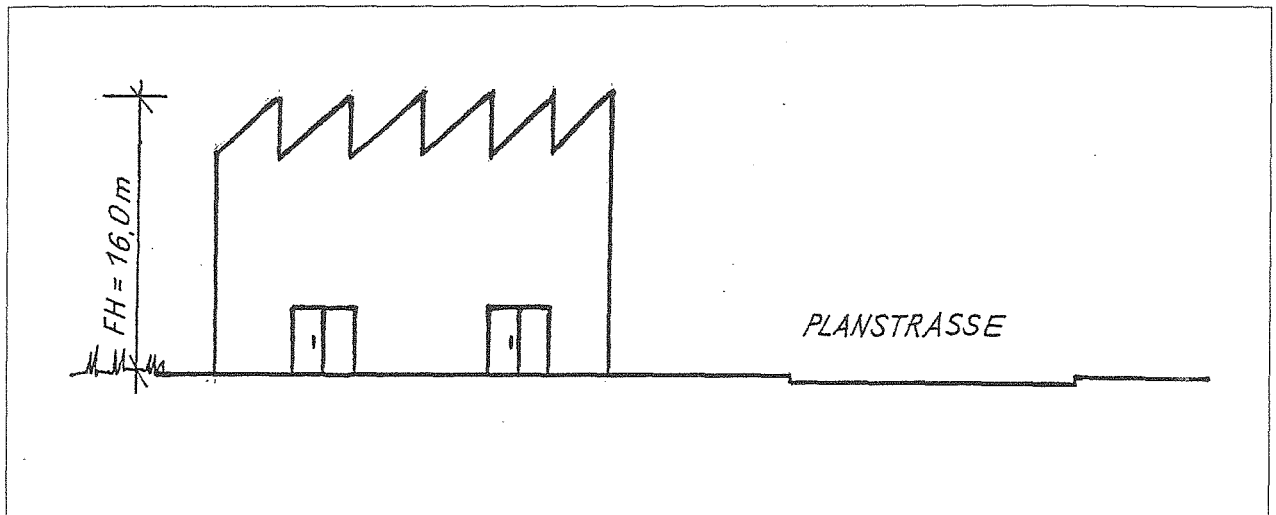


Abb.: Höhenentwicklung der Baukörper

In den Ordnungsbereichen 2 und 3 des Bebauungsplans ist die Dachform frei. Es ist jedoch zum Schutz des Ortsbilds (Einpassung der Dachfarben in die vorhandene Bebauung) die Festsetzung getroffen worden, daß die Dacheindeckung anthrazitfarben auszuführen ist.

Im Ordnungsbereich 1 wird eine Dachneigung festgesetzt. Flachdächer sind unzulässig. Die Dachneigung darf zwischen 25° und 48° liegen. So kann auch hier eine Einbindung der künftigen Baukörper in bestehenden baulichen Strukturen erfolgen.

4 IMMISSIONSSITUATION

Die Wohnbebauung beidseits der Mathias-Tenhaeff-Straße ist Teil eines Siedlungsbereiches, der Mischgebietscharakter trägt. Dies wird durch die im Flächennutzungsplan wohlüberlegte Darstellung des Areals als Mischbaufläche untermauert. Die Bebauung steht unter dem Einfluss der gewerblichen Nutzungen im Norden und Süden als auch des Verkehrs auf der Kappeler Straße.

Insbesondere der Westteil der Mathias-Tenhaeff-Straße ist gegenwärtig von einer sehr hohen Vorbelastung durch den Verkehr auf der B 421 – 5.450 Kfz/24 h nördlich der B 50 (gem. Verkehrsstärkenkarte des SVA von 1995) – betroffen.

Es ist festzustellen, dass aus vorgenannten Gründen eine relativ hohe Lärmbelastung für die Anwohner der Mathias-Tenhaeff-Straße besteht. Dies hat zu der Einschätzung geführt, dass aufgrund der städtebaulichen Situation entlang der Straße richtigerweise nur die einschlägigen Lärm-Orientierungswerte für ein Mischgebiet einzuhalten sind.

In der Planzeichnung wird nun nachrichtlich, also rein informell, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein Kreisverkehrsplatz dargestellt, durch den künftig die verkehrliche Anbindung der Baugebiete „Tenhaeff“ sowie „Unterhalb der Stadthalle“ an die Kappeler Straße (B 421) erfolgen soll.

1. Oktober 2003

Die Anlage des Kreisverkehrsplatzes ermöglicht hier eine zeitgemäße Knotenpunktlösung, die im Vergleich zu einer herkömmlichen Kreuzung mit Abbiegespuren und abknickender Hauptstraße folgende Vorzüge aufweist:

- deutliche Minimierung der Konfliktpunkte verbunden mit einer Reduzierung der Unfallhäufigkeit,
- geringeres Tempo der Fahrzeuge im Kreuzungsbereich, verbunden mit weniger Lärmentwicklung,
- geringere Wartezeiten der Fahrzeuge an den Einmündungen,
- weniger versiegelte Fläche,
- geringere Bau-, Wartungs- und Energiekosten,
- keine teuren Lichtsignalregelungen erforderlich.

Der Kreisel ist bereits seit langem als optimale Knotenpunktlösung für die äußere Erschließung des Baugebiets „Unterhalb der Stadthalle“ sowie als Geschwindigkeitsdämpfungsmaßnahme für die B 421, verbunden mit einer deutlichen Lärminderung, geplant.

Eine Ampelanlage führt gem. Faustformel gegenüber der Kreisellösung zu einer Pegelerhöhung von + 2 dB in 40 m Abstand, was dem Lärminderungsziel der Stadt Kirchberg entgegenläuft. Durch den Kreisel wird dagegen das faktisch auf der B 421 gefahrene Geschwindigkeitsniveau von ca. 70 auf ca. 30 km/h reduziert; nach den einschlägigen immissionsschutztechnischen Faustformeln reduziert sich allein dadurch der Pegel um mehr als 4 dB, was insbesondere den Anwohnern der Mathias-Tenhaeff-Straße zu gute kommt.

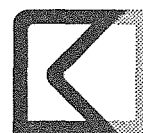
Die nunmehr im „Gewerbepark Tenhaeff“ vorgesehenen weiteren Nutzungen unterliegen Beschränkungen, die auch den Bereich der Mathias-Tenhaeff-Straße vor Immissionen schützen. So wurde im Ordnungsbereich 2 (Gewerbegebiet) festgesetzt, dass nur Betriebe der 100 m-Abstandsklasse zulässig sind.

Südlich der neuen Erschließungsstraße ist ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Werden dort die Parkstände im Norden vorgesehen und die Gebäude für die Handelsnutzungen im Süden, dann ist eine optimale Abschirmung für die Bewohner der Mathias-Tenhaeff-Straße gegeben. Ergänzend ist auf die Anordnung von Ladezonen an den Einzelhandelsgeschäften zu achten; selbstverständlich sollten diese ihren Schall nicht in Richtung der Mathias-Tenhaeff-Straße emittieren.

Darüber hinaus kann die Aufschüttung eines Erdwalls auf der Grünfläche im südlichen Grenzbereich des Geltungsbereichs sinnvoll sein, da dadurch anerkanntermaßen mehr Lärmschutz erreicht wird als durch den Erhalt des derzeit vorhandenen Bewuchses. Materiell-rechtlich ist ein Lärmschutz allerdings nicht zwingend erforderlich, da die gewerbliche Nutzung ausreichend eingeschränkt wurde und somit die Abstände den Anforderungen der Abstandsliste zum Rundschreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.02.1992 (Az. 10615-83150-3) weitgehend entsprechen zumal der gesamte Verflechtungsbereich der Mathias-Tenhaeff-Straße schon jetzt als Gemengelage zu betrachten ist.

Die Festsetzung eines Lärmschutzwalls entlang der südlichen Grenze des Plangebiets erfolgt aufgrund der zuvor beschriebenen Sachlage nicht. Zu einem späteren Zeitpunkt wird im Zuge der Ausführungsplanung, aber nicht im Rahmen der Bauleitplanung, geprüft, inwiefern weitergehende Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der Anwohner in der Mathias-Tenhaeff-Straße durchgeführt werden. Dies entspricht den materiell-rechtlichen Rahmenbedingungen, da aufgrund der beschrie-

1. Oktober 2003



benen Situation eine Selbstbindung der Stadt im Rahmen der Bauleitplanung nicht notwendig ist und auch im Sinne des § 1 (3) Baugesetzbuch kein Erfordernis hierzu bestünde.

5 ALTLASTEN

Das Plangebiet ist nicht zuletzt durch Altlastenflächen aus vorangegangenen gewerblichen Nutzungen geprägt. Zur Ermittlung der Gefahrenpotentiale im Hinblick auf Altablagerungen wurde ein Gutachten für den Planbereich des Tenhaeff-Geländes erstellt. Die Ingenieurgemeinschaft Siekmann & Partner, Simmern, hat zahlreiche Bohrungen vorgenommen, die Altlasterkundung durchgeführt und ein Gutachten erstellt (März 1997). In einem Lageplan 1:500 wurden Untersuchungsbereich, potentiell kontaminierte Zonen und durchgeführte Bohrungen dargestellt. In Detailplänen 1:250 wurden die kontaminierten Bereiche gekennzeichnet. Die verbleibende Altlastenfläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die notwendigen Maßnahmen waren Gegenstand der Erörterungen mit der Oberen Abfallbehörde am 08.04.1997. Gemäß Sanierungsanordnung (siehe Anlage) der Bezirksregierung vom 19.01.1999 (S. 5, 3.1) erfolgt eine Auskoffnung und Umlagerung der zu sanierenden Teilflächen. Der Bodenaushub wird auf die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche verbracht und dort gesichert.

Das kontaminierte Material ist beim Aushub, Transport und bei der Lagerung durch geeignete Maßnahmen vor Verwehungen, Erosion und Auswaschung zu schützen.

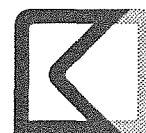
Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass der Bereich der verbleibenden Altlastfläche mit Bodenmassen abgedeckt wird.

Die Oberflächenabdichtung der verbleibenden, im Bebauungsplan gekennzeichneten, zu versiegelnden Altlast ist **alle 5 Jahre** durch einen Sachverständigen zu überprüfen. Der Prüfbericht ist der **Bezirksregierung Koblenz** vorzulegen. Ggf. vorhandene Mängel sind zu sanieren.

In einem Gespräch im Haus der Bezirksregierung Koblenz am 07.07.1997 wurde auf Grundlage des von der KARST INGENIEURE GMBH vorgelegten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs folgendes festgelegt (Lage der Altlasten: siehe nachfolgende Abb.):

1. Die vom Gutachter kartierten Altlasten in den Untersuchungszonen 04, 05, 07 und 08 werden ausgekoffert und in der Untersuchungszone 01 entlang der Bahntrasse gemäß Gutachterschlag wieder eingebaut.
2. Aus der Untersuchungszone 04 (Bereich Kesselhaus) wird der vorhandene Erdtank ausgebaut und ordnungsgemäß entsorgt.
3. Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Altlast wird nicht verlagert sondern mit einer Oberflächen-Abdichtung versehen.
4. Auf dem Parkplatz im Norden soll das Oberflächenwasser in Gänze über Einläufe abgefangen und leitungsgebunden abgeführt werden, so dass ein Durchströmen der darunter liegenden kontaminierten Schichten unterbleibt.
5. Auch die östliche Teilfläche soll auf die verbleibende Altlastenfläche 01 verlagert werden.
6. Damit ist mit Ausnahme der verbleibenden Fläche eine altlastenfreie Nutzung des künftigen Gewerbegebiets auf dem Tenhaeff-Gelände möglich.

1. Oktober 2003



Ergänzung im Rahmen der zweiten erneuten Offenlage: Bisher musste man davon ausgehen, dass die im Bebauungsplangebiet verbliebene Altlastenfläche im Nordosten nicht bebaut werden kann und sich nach Ihrer Abdeckung entsprechend den Auflagen der Sanierungsgenehmigung allenfalls als Parkplatz nutzen lässt. Eine erneute Erörterung der Problematik mit der oberen Abfallbehörde bei der SGD Nord in Koblenz hat ergeben, dass von dort keine Bedenken gegen eine Bebauung bestehen, sofern die geforderte Abdeckung und Abdichtung gewährleistet bleibt.

Die Altlastensanierung im Plangebiet erfolgt gemäss Sanierungsanordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 19.01.1999. Baumaßnahmen auf der Altlast erfordern eine Änderung der Sanierungsanordnung, die für jeden Einzelfall unter Vorlage der Planunterlagen bei der SGD Nord, Referat 31, zu beantragen ist.

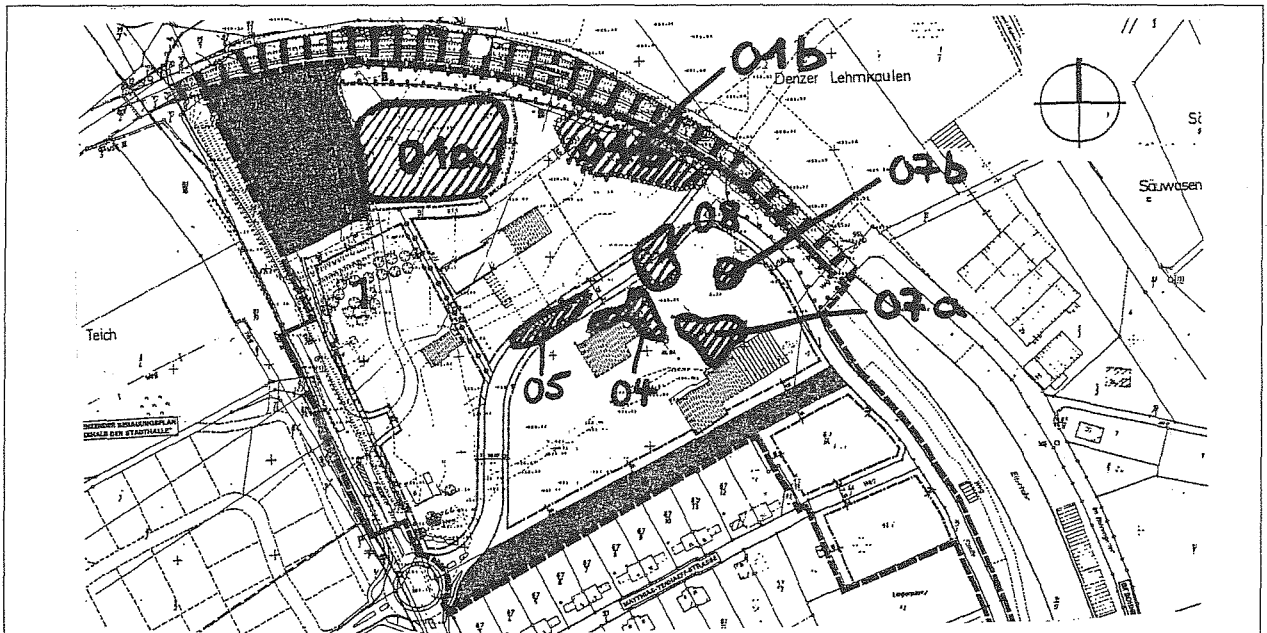


Abb.: Lage der Altlasten im Plangebiet

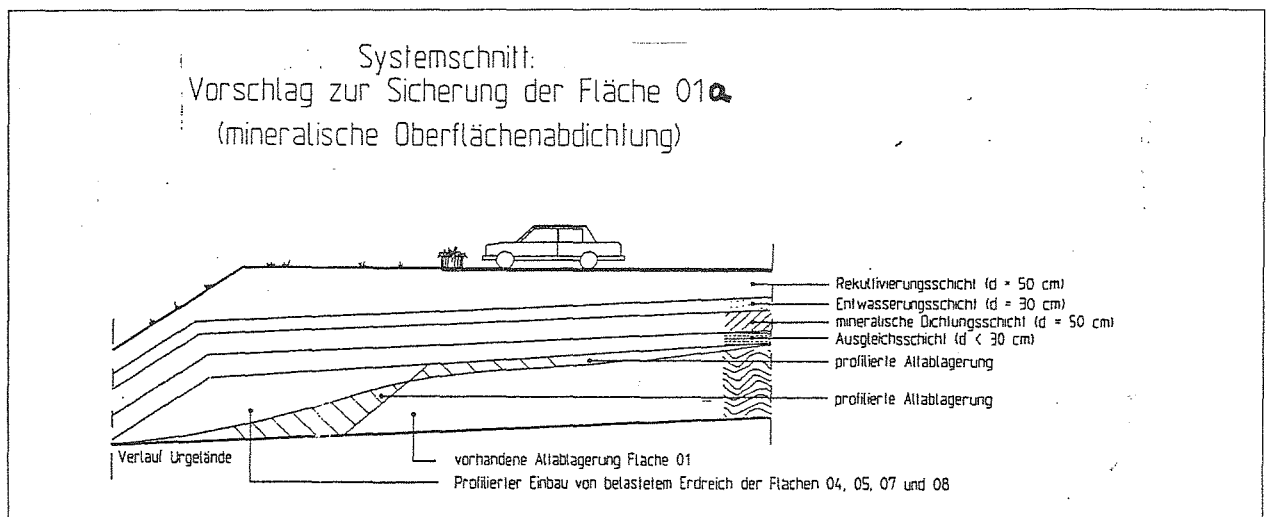


Abb.: Beispiel für eine Altlastenabdeckung

1. Oktober 2003



6 KOSTENSCHÄTZUNG

Aushub kontaminierten Bodens und Wiedereinbau innerhalb des Tenhaeff-Geländes:

Laut Gutachten Seite 23 umfassen die umzulagernden Altlasten in der Summe etwa folgendes Volumen: 2.500 m³

2.500 m³ x 20,00 DM/m³ = 50.000,00 DM
(ca. 25.500,00 Euro)

Ausbau und ordnungsgemäße Entsorgung des Erdtanks im Bereich des ehemaligen Kesselhauses:

25.000,00 DM
(ca. 12.800,00 Euro)

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser wird über das bestehende Versorgungsnetz der Stadt Kirchberg erfolgen. Anschlusspunkte bilden hier die das Plangebiet umgebenden Straßen.

7.2 Abwasserbeseitigung

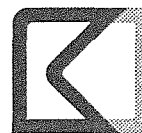
Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über die umliegenden Anbindungspunkte an das Sammelnetz der Stadt Kirchberg angeschlossen werden. Sämtliches Schmutzwasser des Plangebiets wird der Kläranlage zur ordnungsgemäßen Reinigung zugeführt.

Im Hinblick auf die im Plangebiet anfallenden Mengen unbelasteten Oberflächenwassers bzw. Regenwassers ist zu beachten, dass durch die Vorbelastung der Baugrundstücke mit Altlasten eine Versickerung auf den Grundstücksflächen nicht erfolgen sollte. Deshalb wird auf eine Festsetzung von Versickerungsmulden auf den Baugrundstücken verzichtet.

Es ist jedoch den künftigen Bauherren dringend zu empfehlen, Brauchwasser in Zisternen zu sammeln und z. B. für betriebliche Zwecke oder zur Garten- bzw. Grünanlagenbewässerung zu verwenden.

Das verbleibende Oberflächenwasser der Straßen sowie der Dachflächen wird leitungsgebunden in die nordwestliche, jenseits der B 421 anschließenden Parzellen 1/3 und 6/4 geführt, wo es großflächig versickert werden kann. Um eine Oberflächenwasserbeseitigung in o. a. Form zu ermöglichen, wird in der Gebietsmitte ein Leitungsrecht vorgesehen, das die Entwässerung in natürlichem Gefälle zulässt.

1. Oktober 2003



7.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Plangebiets wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadt Kirchberg erfolgen.

7.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Baugebiets mit Erdgas wird mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt, ist aber grundsätzlich möglich, da die Stadt Kirchberg mit Erdgas erschlossen ist.

8 BODENORDNUNG

Zur Neuordnung der Grundstücke im Plangebiet wird die Baulandumlegung gemäß §§ 45 ff. BauGB empfohlen.

9 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Am 03.08.2001 ist als nationale Umsetzung der EU-rechtlichen Vorgaben das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.07.2001 in Kraft getreten. Die Verzahnung von Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde somit weiter fortentwickelt, der Kreis der UVP-pflichtigen Projekte wurde erheblich ausgeweitet. Im Umweltbericht sind die Angaben zu machen, die für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsplan eines Bebauungsplans zu machen sind. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist bereits für das Aufstellungsverfahren vorgesehen und wird Teil der Begründung des Bebauungsplans.

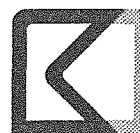
Nach § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt entsprechend dem Planungsstand zu berücksichtigen, soweit im Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben begründet werden soll, für die nach dem UVP-Gesetz eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Durch die Anlage 1 zum UVP-Gesetz wird der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bestimmt. Unter Nr. 18 sind die Bauplanungsrechtlichen Vorhaben aufgelistet, die unter die „UVP-pflichtigen Vorhaben“ fallen.

Eine Vorprüfung zur UVP bzw. eine direkte UVP ist im vorliegenden Planungsfall jedoch nicht notwendig, da es sich im vorliegenden Fall um Flächen handelt, die nicht zum bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu zählen sind. Im Wesentlichen handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Umstrukturierung bereits zuvor gewerblich genutzten Baulandes.

Aufgrund der planungsrechtlichen Einstufung besteht weder eine Pflicht zur UVP noch zur Vorprüfung.

1. Oktober 2003



9A LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Das Landespflegegesetz von Rheinland-Pfalz fordert in § 17 "... die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landespflege ..." in den Bebauungsplänen festzusetzen. Dazu sind Erhebungen und Bewertungen des Zustands von Natur und Landschaft erforderlich. Das Instrument hierzu ist die Landschaftsplanung. Die Ergebnisse müssen in die Abwägung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) einfließen.

10 BESTANDSERHEBUNG UND BEWERTUNG

10.1 Naturräumliche Gliederung

Die Stadt Kirchberg liegt am östlichen Rand der Hunsrückhochfläche in der naturräumlichen Unter-einheit Kirchberger Hochflächenrand. Der Kirchberger Hochflächenrand bildet im Südwesten des Landkreises Rhein-Hunsrück den Abfall der Hunsrückhochfläche nach Süden zur Simmerner Mulde. Nach Norden fällt der Kirchberger Hochflächenrand zum südwestlichen Moselhunsrück hin ab. Der nach Norden und Süden abdachende, flächige Höhenrücken, der noch relativ wenig zerschnitten wurde, bildet die Wasserscheide zwischen Mosel und Nahe. Er wird von zahlreichen flachen Dellen und Quellmulden lebhaft reliefiert, die weiter nach Süden hin die Hochfläche in Riedel und Sporne zerlegen.

Die Stadt Kirchberg liegt auf einem zwischen den Quellmulden der Hahnen- und Simmerbach-zuflüsse bastionsartig vorspringenden Hochflächensporn (420 m über NN).

10.2 Lage und Relief

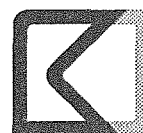
Die Plangebietsflächen liegen als ehemalige Gewerbebrache (ehemalige Holzindustrie Hunsrück KG, Mathias Tenhaeff) am nördlichen Eingang der Stadt Kirchberg. Sie schließen unmittelbar östlich an die Kappeler Straße an und werden im Osten vom ehemaligen Bahndamm begrenzt. Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände, was leicht von Nordosten nach Westen hin abfällt.

10.3 Geologie und Böden

Das Plangebiet liegt im Südwestteil des Rheinischen Schiefergebirges. Der geologische Untergrund wird somit von stärker verquarzten Tonschiefern, z. T. mit Quarziteinschaltungen der Emsstufe des Unterdevons, d. h. dem sog. Hunsrück-Schiefer, gebildet. Am östlichen Rand des Plangebiets ist das paläozoische Gestein stellenweise tiefergründig zersetzt bzw. kaolinisiert, bei noch erkennbaren Schichtverband (Insitu-Verwitterung) oder von Verwitterungslehmen verhüllt (braune und rote Lehme, Tone und Kaolin), die als Reste altpaläozöischer tropischer Verwitterungsböden aufzufassen sind.

Die natürliche Bodenentwicklung ist durch die ehemals gewerbliche Nutzung stark verändert. Natürlicherweise würden sich aus den tiefgründigen Verwitterungslehmen Ranker-Braunerden bzw. podsolige Braunerden entwickeln. Der aktuelle stark gestörte Bodenaufbau lässt sich gemäß den Bodenuntersuchungen im Rahmen des Altlastengutachtens wie folgt gliedern:

1. Oktober 2003



- Auffüllung
- ehemaliger Oberboden
- Verwitterungslehm
- Felszerrsatzzone.

Allgemein besteht die Auffüllung im Bereich der ehemaligen Verkehrs- und Lagerflächen aus Schottermaterial (Tragschicht der Verkehrsflächen) bzw. umgelagerten Boden als Verfüllung oder Aufschüttung. Vereinzelt treten organische Reste in Form von Rindenmulch und Sägespanresten auf.

Die große Altablagerung im Westen des Plangebiets besteht z. T. aus umgelagertem Erdaushub, in den vereinzelt organisches Material (Rindenmulch und Straßenaufbruch) eingelagert sind. Im östlichen Teil der Altablagerung wurde im Auffüllungsbereich zu dem umgelagerten Erdaushub auch Bauschutt sowie Haus- bzw. Gewerbemüllanteile in Form von Holz (teilweise verkohlt), Kabelresten, Kunststoff- und Metallresten und Gebinden angetroffen, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Teil der Altablagerung früher als betriebseigene Müllkippe und Verbrennungsplatz genutzt wurde.

Darüber hinaus sind im Plangebiet weitere Altlasten vorhanden, die insbesondere im Bereich der ehemaligen Betriebsgebäude flächige Bodenkontaminationen verursachen.

An dieser Stelle ist auf ein entsprechendes Gutachten "Gefahrerforschungsmaßnahmen - weitergehende Untersuchung - zum Altstandort Holzindustrie Hunsrück KG, Matthias Tenhaeff in Kirchberg", der Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. K. Siekmann und Partner mbH, zu verweisen und auf das entsprechende Kapitel Altlasten in der vorliegenden Begründung.

10.4 Wasserhaushalt

Aufgrund des devonischen Untergrunds verfügt das Plangebiet nur über eine geringe Grundwasserführung.

Der Hunsrücksschiefer weist fast kein nutzbares Porenvolumen auf, so dass eine Grundwasserbewegung und -speicherung nur in den Klüften und Störungszonen stattfindet und die Grundwasserneubildung erst in größeren Tiefen zu erwarten und als gering einzuschätzen ist.

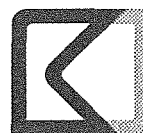
An das Betriebsgelände der ehemaligen "Holzindustrie Hunsrück KG, M. Tenhaeff" grenzt westlich der Kappeler Straße ein Wasserschutzgebiet an. Im Rahmen der Altlastenuntersuchung wurde auch die hydrogeologische Situation, d. h. die Möglichkeit eines Eintrags von Schadstoffen in das Grundwasser untersucht. Das Gutachten beinhaltet in Bezug auf das Grundwasserpotential folgende Aussagen:

- Bei den Grundwasseruntersuchungen (Betriebsbrunnen) konnte zumindest für Teilbereiche der Verdachtsfläche ein Einfluss der Bodenverunreinigung auf das Grundwasser nicht nachgewiesen werden.
- Das Gutachten sieht keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser.
- Aufgrund der hydrogeologischen Situation und des Schadstoffinventars sieht das Gutachten auch bei einer Umnutzung des Geländes in ein Gewerbegebiet keine Gefährdung des Grundwassers.
- Aus Sicherheitsgründen sollte jedoch **keine** gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Kontaminationsflächen durchgeführt werden.

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- Da die Altablagerungen nicht in einer ausgewiesenen Wasserschutzgebietszone liegen und das angrenzende Wasserschutzgebiet nicht mehr genutzt wird, ist gemäß Gutachten eine Trinkwasserverunreinigung direkt nicht zu befürchten.

Zwischen dem Betriebsgelände und den Eisenbahnschienen ist gemäß der topografischen Karte bzw. alten Karten ein Bachverlauf zu erkennen, der evtl. unter dem Betriebs- bzw. Bahngelände entspringen könnte, bzw. als Seitenbach des Rohrbaches in Verbindung mit dem Helzenbach gestanden haben könnte.

Aufgrund der bestehenden Altlasten bzw. Bodenkontamination des Plangebiets stellt dieses im derzeit unsaniertem Zustand ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential für das Grundwasserpotential dar.

10.5 Klima

Klimatisch herrschen hinsichtlich der mittleren Jahresniederschläge von 700 bis 750 mm günstigere Verhältnisse als in den anschließenden Hochmulden des westlichen Hunsrücks, wo über 1000 mm pro Jahr erreicht werden. Die mittleren Juli und Januar-Temperaturen entsprechen mit Werten zwischen 15 und 16° C bzw. 0 bis -1° C den Verhältnissen der übrigen nordöstlichen Hunsrück-Hochfläche.

Lokalklimatisch fungiert die ehemals gewerblich genutzte Wärmeinsel aufgrund der sich sukzessiv einstellenden Pioniergehölze als Kaltluftproduktionsfläche, auf der in windschwachen und wolkenarmen Nächten Kaltluft bzw. Frischluft entsteht.

Vor dem Hintergrund der hohen Verkehrsemissionen der nahegelegenen B 51 und B 421 besitzen die Plangebietsflächen zumindest eine **mittlere Bedeutung** für das Lokalklima.

10.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potentielle natürliche Vegetation stellt die Pflanzengesellschaft dar, die sich unter heutigen Standortgegebenheiten ohne Einfluss des Menschen einstellen würde. Da Pflanzengesellschaften nur an Standorten wachsen, die ihren ökologischen Ansprüchen genügen, ist die hpnV ein Indikator für die Standortverhältnisse am Ort ihres Vorkommens.

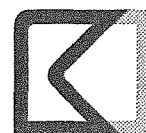
Im Plangebiet würde natürlicherweise ein Hainsimsen-(Traubeneichen-)Buchenwald (*Luzulo Fagetum* inkl. *Melampyro Fagetum*) der mäßig frisch bis frischen basenarmen Silikatstandorte wachsen. Als typische Ersatzgesellschaft der Gebüsche, die sich sukzessiv auf der Gewerbebrache eingestellt haben, gelten typischerweise Pioniergehölze mit *Betula pendula*, *Sorbus aucuparia* und *Populus tremula*.

10.7 Biotop- und Nutzungstypen, Tierwelt (vgl. zugehörigen Biotop- und Nutzungsplan)

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um eine Gewerbebrache. Es sind z. T. noch alte Werksgebäude und Wohnhäuser vorhanden.

Die ehemaligen Fabrik- und Werksgebäude sind in sehr marodem Zustand. Es handelt sich hierbei um die in der Mitte des Plangebiets gelegenen großen in T-Form gestalteten Fabrikationshallen mit Verwaltung, dem gegenüberliegenden Kesselhaus mit Werkstatt und dem nördlich vorgelagerten

1. Oktober 2003



Lackierschuppen und Holzlagerschuppen sowie dem Sägewerk am nordöstlichen Rand des Plangebiets. Die ehemaligen Lackier- und Holzarbeiten haben großflächige Altlasten zurückgelassen, die den Boden im Bereich der Plangebietsflächen, insbesondere mit PAK's und Schwermetallen kontaminiert haben.

Insbesondere im Bereich der geschotterten ehemaligen Betriebsflächen haben sich z. T. feuchte Pionierbestände mit z. B. Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*) und Weidenröschenfluren eingestellt. Als weiteres Sukzessionsstadium sind hier vor allem stickstoffreiche Ruderalbestände mit Charakterarten wie Reitgras (*Calamagrostis spec.*), Wermuth (*Artemisia absinthium*), Jakobs-Greiskraut (*Senecio Jacobaea*) und Weißem Steinklee (*Melilotus alba*) zu nennen.

Als weitere Charakterart der Schutzplätze mit stickstoffhaltigen Böden ist im Plangebiet ebenfalls die Acker-Gänsedistel (*Sonchus arvensis*) recht häufig. In Vernetzung zu den Randgehölzen des westlich angrenzenden Bahndamms sind die verbleibenden Zwischenräume der einzelnen Werksgebäude mit Pioniergehölzen bestanden. Insbesondere am östlichen Plangebietsrand hat sich auf den ehemaligen Schotter- und Asphaltflächen bereits eine Vorwaldgesellschaft eingestellt. Als bestandsbildende sukzessive Pioniergehölze sind hier zu nennen: Salweide (*Salix caprea*) als typisches Vorwaldgehölz aber auch Birke (*Betula pendula*), Spitzahorn (*Acer platanoides*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Im Bereich des östlich gelegenen Wohnhauses fallen insbesondere die älteren drei Spitzahornbäume auf, die z. T. der ehemaligen Gewerbenutzung als Sichtschutzgehölze gepflanzt wurden. In die Schutzgehölze zur B 421 hin sind z. T. Fichten eingestreut.

Im Bereich der westlichen Flächen, dort wo das Plangebiet eine leichte Mulde aufweist, stockt ein ca. 30 Bäume mächtiger Zitterpappelbestand (*Populus tremula*).

Westlich der Zufahrt von der Kappeler Straße und in östlicher Angrenzung an die Eisenbahnflächen befindet sich eine mäßig intensiv genutzte Wiese mittlerer Standorte, die durch eine mit Gehölzen bestandene Böschung von den weiter oberhalb gelegenen Altlasten getrennt ist. Die oberhalb gelegene Ruderalfläche stellt sich z. T. als von Initialverbuschung beherrschte, brachgefallene Wiese mittlerer Standorte dar. Hier dominieren insbesondere Rotklee (*Trifolium pratense*), Lieschgras (*Phleum pratense*), *Poa pratensis*, Weidenröschen und Löwenmäulchen. Der östliche Bereich der Fläche, zur Fabrikationshalle hin, wird als Holzlagerplatz und Abstellplatz für nicht mehr fahrtüchtige Pkws genutzt.

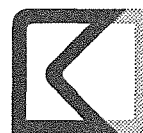
Die verschiedenen natürlichen Sukzessionsstadien der Brachflächen, d. h. artenreiche Pionier- und Ruderalfluren sowie geschlossene Vorwald- und Gehölzbestände, bieten insbesondere für Schmetterlinge, Heuschrecken und Vögel einen abwechslungsreichen Lebensraum.

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass trotz der Belastung durch die ehemalige Gewerbenutzung die Plangebietsflächen im derzeitigen Zustand zumindest eine mittlere Bedeutung für das Arten- und Biotopotential besitzen.

10.8 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine formellen Schutzgebiete und pauschal geschützte Biotoptypen nach § 24 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz.

1. Oktober 2003



10.9 Landschaftsbild und Erholung

Die Plangebietsflächen, die im Eingangsbereich der Stadt Kirchberg südlich der B 50 neu und der Bahnlinie sowie östlich der B 421 liegen, stellen sich derzeit als Gewerbebrache dar. Die bestehenden Gebäude sind überwiegend in einem sehr maroden Zustand. Insgesamt ist das Landschaftsbild des Plangebiets aufgrund der Stadtrandlage stark anthropogen überprägt. Wie bereits erwähnt, grenzt das Plangebiet im Westen an die B 421 und damit an das geplante Wohngebiet nördlich der Stadthalle. Nach Osten hin grenzen weitere Gewerbeflächen an die Gewerbebrache an. Im Süden grenzen weitere Mischbau- und Gewerbeflächen der Stadt Kirchberg an.

Derzeit sind die bestehenden Gewerbehallen durch aufkommende sukzessive Pioniergehölze verdeckt.

Insgesamt besitzen die Plangebietsflächen aufgrund der bestehenden Vorbelastungen eine geringe Bedeutung für das örtliche Landschaftsbild. Auch für die naturgebundene Erholung der ortsansässigen Bevölkerung besitzt die Gewerbebrache, insbesondere vor dem Hintergrund der Altlastengefährdung keine Bedeutung.

Vielmehr sollte das Gelände zum Schutz spielender Kinder abgesichert werden, da die Bodenkontaminationen und die auffälligen Gebäude ein Gefahrenpotential bergen.

10.10 Vorbelastungen

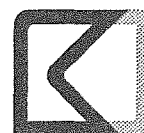
Folgende Vorbelastungen sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung vorhanden:

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch hohes Verkehrsaufkommen auf der B 50 neu und der B 421.
- Zerschneidung sowie Trennwirkung von Lebensräumen insbesondere durch die B 50 neu und die B 421.
- Nach Osten und Süden hin bereits gewerbliche Nutzung vorhanden.
- Weitere anthropogene Überprägung durch geplantes Wohngebiet westlich der B 421 und damit gegenüber der Plangebietsflächen.

11 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Gemäß § 17 (2) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz ist zunächst, unabhängig von dem beabsichtigten Bauvorhaben für das Plangebiet aufzuzeigen, welche Ziele allein aus Sicht der Landespflege und Umweltvorsorge aufgrund übergeordneter Planung und aufgrund der Bestandserhebung und -bewertung zu verfolgen wären. Danach werden die Abweichungen von den landespflegerischen Zielen begründet, die im Rahmen der Bebauung zu erwartenden Eingriffe und ihre Auswirkungen bewertet und schließlich Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen davon abgeleitet.

1. Oktober 2003



11.1 Übergeordnete Planungen

Zu den Angaben des Regionalen Raumordnungsplans Mittelrhein-Westerwald und des Landesentwicklungsprogramms III wird an dieser Stelle auf das Kapitel 2.2.1 der Begründung verwiesen.

Im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrags wird überwiegend auf die Aussagen der übergeordneten Planungen zu Naturhaushalt und Landschaft Bezug genommen.

Da es sich bei den Plangebietsflächen um eine Gewerbebrache mit Kontaminationen handelt, stehen hier gemäß Landesentwicklungsprogramm III und Regionalem Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald die Sicherung bzw. Sanierung der bestehenden Altlasten im Vordergrund.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden die Altablagerungen im Sinne des Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ermittelt und dort vorhandene Gefährdungspotentiale untersucht. Zum Schutz der Umwelt werden Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen (vgl. Kapitel Altlasten).

In der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Landkreis Rhein-Hunsrück wird die Plangebietsfläche der Siedlungsfläche von Kirchberg zugeordnet. Nur für die im nordwestlichen Plangebietsbereich gelegene Wiese mittlerer Standorte ist der Erhalt als Ziel formuliert.

Im Plangebiet selbst und seiner näheren Umgebung sind keine Biotope gemäß Landesbiotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg** sind, wie bereits in Kapitel 2.2 ausgeführt, sämtliche durch den Bebauungsplan berührten Flächen als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die im östlichen Bereich des Plangebiets befindlichen Gehölzbestände sind als Schutzgehölze zwischen Gewerbe- und Mischbauflächen in einer Breite von 50 m dargestellt.

Im **Landschaftsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg**, als unabgewogenes Fachgutachten, sind die Plangebietsflächen als Gewerbeflächen dargestellt. Als primäres landespflegerisches Ziel formuliert der Landschaftsplan die Untersuchung und ggf. Sanierung der bestehenden Altlasten im Plangebiet. Zudem ist die im nordwestlichen Plangebietsbereich gelegene Wiese durch extensive Pflege als artenreiche Wiese mittlerer Standorte zu entwickeln und damit ökologisch aufzuwerten.

11.2 Bauungsunabhängige Ziele der Landschaftsplanung

Aus Sicht der Landespflege sollten zur Verbesserung des Zustandes von Natur und Landschaft und zur Minimierung der bestehenden Vorbelastungen folgende Ziele für die einzelnen Naturraumpotentiale im Plangebiet und seiner Umgebung verfolgt werden:

Arten- und Biotoppotential: Zur Erhöhung der Biotopvielfalt gelten für das Plangebiet und seine Umgebung folgende Ziele:

- Freie Sukzession der Vorwaldgehölze im Plangebiet.
- Erhalt der Schutzgehölze entlang der Eisenbahnlinie.
- Anlage bzw. Erhalt von Schutzgehölzen entlang der B 421.
- Erhalt der Vorwaldgehölze als Grünriegel zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet.
- Extensive Pflege der nordwestlich gelegenen Wiesenfläche zur Entwicklung einer artenreichen mageren Wiese mittlerer Standorte.

1. Oktober 2003



Bodenpotential: Zum Schutz des Bodenhaushaltes sind die in Teilbereichen mit PAK's, Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen kontaminierten Böden zu sanieren (vgl. Kapitel Altlasten).

Klimapotential: Die Funktion der Gehölzbestände des Plangebiets als Frischluftproduzenten ist zu erhalten.

Wasserhaushalt: Zum Schutz des Grundwasserhaushaltes sind die kontaminierten Böden (Altlasten) zu sanieren bzw. abzudichten (vgl. Kapitel Altlasten).

Landschaftsbild und Erholung: Zur Verbesserung des Landschaftsbildes ist eine ausreichende Eingrünung der Gewerbeflächen mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

11.3 Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Gemäß § 17 (4) Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz sind Abweichungen des städtebaulichen Konzepts von den zuvor formulierten (bebauungsunabhängigen) örtlichen Zielen der Landschaftsplanung darzulegen und zu begründen.

Wie in den vorangegangenen Kapiteln eingehend erörtert, hat die Sanierung der Altlasten im Plangebiet höchste landespflegerische Priorität, insbesondere zum Schutz des Boden und Wasserhaushalts.

Durch die Rückführung der Gewerbebrache in einen Gewerbepark kann im Rahmen des Bebauungsplans die Sanierung bzw. Sicherung der Altlasten wirtschaftlich ermöglicht und entsprechend den gutachterlichen Vorgaben umgesetzt werden. Der Erhalt der sich nunmehr sukzessiv entwickelten Ruderalfluren und Pioniergehölzen kann in den Randbereichen des Plangebiets gewährleistet werden.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Altlastensanierung auch aus Sicht der Landespflege vorrangig zu betrachten ist.

11.4 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen

Nach § 17 (4) Ziff. 2 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz ist vor dem Hintergrund einer umweltverträglichen Planung in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

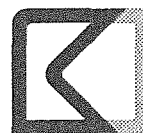
Detaillierte Angaben zu den Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt. Eine Auflistung der für die Anpflanzung geeigneten Arten finden sich zusätzlich im Anhang der Begründung.

Da es sich bei den Plangebietsflächen um eine altlastenbeeinträchtigte Gewerbebrache handelt, hat der Boden- und Grundwasserschutz eine besonders hohe Bedeutung.

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Landschaftspotential

Arten- und Biotoppotential

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Pionierbeständen, artenreichen Ruderalfluren und sukzessiven Pioniergehölzen, die in ihrer Funktion als Lebensraum insbesondere für Heuschrecken, Schmetterlinge und Vögel entfallen.

Beleuchtungen verursachen hohe Verluste bei der nachtaktiven Fauna (u. a. Nachtfalter).

als mittel zu bewerten

Bodenpotential

Erhebliche Vorbelastungen des Bodenpotentials, durch Bodenkontamination, Verdichtung, z. T. bereits bestehender Versiegelung, Staunässe (Holzlager) und Auffüllungen.

Weitere baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen.

Baubedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Bestehende Vorbelastungen des Bodenpotentials durch Kontamination bereits sehr hoch, daher neuer Eingriff als eher gering zu bewerten

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhält bedeutsamer Gehölzbestände im Süden des Plangebiets.

Ökologische Aufwertung der Wiese im Nordwesten des Plangebiets durch extensive Pflegemaßnahmen.

Empfehlung zur Verwendung von Natriumdampfniederdrucklampen für die Außenbeleuchtung, da diese erwiesenermaßen die geringsten schädlichen Auswirkungen auf die nachtaktive Fauna besitzen und zusätzlich noch energietechnische Vorteile.

Altlastensanierung.

- Die westlich gelegene Altablagerung wird nicht verlagert und mit einer oberflächlichen Abdichtung versehen.
- Die Altablagerungen des Kesselhauses, ehemaligen Tauchbeckens sowie des Lackbunkers und der offenen Lagerfläche werden ausgekoffert und in der westlich gelegenen Altablagerung entlang der Bahntrasse gemäß Gutachternvorschlag wieder eingebaut.
- Auch die östliche Teilfläche soll durch das zukünftige Handelsgebäude und Parkplatzbefestigung abgedeckt werden. Diese Abdichtungsmaßnahmen sollen gemäß Absprache mit der Bezirksregierung, dem künftigen Investor vorgegeben werden.

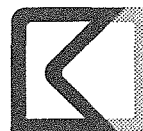
Verbesserung des Bodens durch weitere Gehölzpflanzungen (Lockerung).

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Klimapotential

Verlust von Kalt- und Frischluftproduktionsflächen durch erneute Versiegelung und Bebauung (Wärmeinsel). Reduzierung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß.

Erwärmung über den versiegelten Flächen. Gehölzpflanzungen bzw. Erhalt von bestehenden Gehölzen zum Temperaturausgleich sowie zur Verbesserung des Lokalklimas.

Eintrag zusätzlicher Schadstoffemissionen aus dem Gewerbegebiet in die Stadt. Minimierung des Schadstoffausstoßes und des Heizenergieverbrauchs durch die Verwendung moderner Dämm- und Filtertechniken, sowie durch Ausnutzung der Solarenergie.

Schadstoffemissionen durch gewerbliche Produktionsprozesse und Lieferverkehr.

als gering bis mittel
zu bewerten

Wasserhaushalt

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der Flächenversiegelung. Auf den Stellplätzen im Norden des Plangebiets ist das anfallende Oberflächenwasser in Gänze über Einläufe einzufangen und leitungsgebunden abzuführen, damit ein Durchströmen unterliegender kontaminierter Bodenschichten und damit ein Eintrag in das Grundwasser unterbleibt.

Austrag von Schadstoffen aus den kontaminierten Böden in das Grundwasser. Die östlich an der Eisenbahn gelegene Altlast soll durch künftige bauliche Anlagen sowie Parkplatzbefestigung abgedeckt werden.

Gefahr des Eintrags von Schadstoffen aus dem Gewerbegebiet in das Grundwasser. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Plangebiets mit Altlasten ist eine Versickerung in Form von Rasenmulden auf den Grundstücksflächen nicht zu empfehlen.

Erhöhung des gemeindlichen Verbrauchs von Trinkwasser. Es wird jedoch empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser in Zisternen in einer Größenordnung von 10 m³/200 m² versiegelter Fläche zu sammeln und für betriebliche Zwecke oder für die Grünanlagenbewässerung zu verwenden.

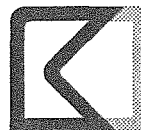
Erhöhter Eintrag von belastetem Wasser in Kanalisation und Kläranlage. Das Oberflächenwasser der Straße sowie der Dachflächen ist leitungsgebunden in die in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets gelegene Wiesenfläche einzuleiten und breitflächig zu versickern.

als mittel zu bewerten

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Landschaftsbild und Erholung

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch den Bau eines Gewerbegebiets.

Eingrünung des Plangebiets insbesondere durch Erhalt der Schutzgehölze entlang der Eisenbahnlinie und Entwicklung eines Grünriegels im Süden des Plangebiets zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet.

aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als gering bis mittel zu bewerten

12 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Vorbemerkung: Nach § 1a (3) BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, so dass diesbezüglich auf eine Eingriffsbilanzierung verzichtet werden kann. Dies ist im Plangebiet bis auf einen kleineren Teilbereich im Nordosten der Fall, für alle übrigen Flächen gilt der § 1a (3) BauGB, oder die Flächen sind durch Altlasten z.T. erheblich vorbelastet. Aus diesem Grunde wurde lediglich eine verbal, argumentative Bilanzierung vorgenommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung versucht, den durch die geplante Bebauung auf den bestehenden Naturhaushalt ausgeübten Eingriff zu quantifizieren. Hierfür werden üblicherweise - aufbauend auf die Ergebnisse der vorherigen Kapitel - die Biotoptypen des Plangebiets aufgeführt und ökologisch bewertet. D. h., die ökologisch qualitativen Merkmale des Plangebiets müssen quantifiziert werden.

Durch die vorhandene Vorbelastungen im Plangebiet und die geplante Sanierung der Altlasten ist eine mathematische Eingriffsbilanzierung schwerlich möglich. Nach Rücksprache mit der Unteren Landespflegebehörde am 5.5.1999 wurde vereinbart von einer rechnerischen Eingriffsbilanzierung abzusehen und eine verbal-argumentative Darstellung von Eingriff und Ausgleich, unter Darstellung der Biotopstrukturen, in welche eingegriffen wird, vorzuziehen.

Bei der vorliegenden Planung muss der Eingriff vor dem Hintergrund bewertet werden, dass realistisch gesehen, nur die Bebauungsplanung und damit die **Rückführung der Gewerbebranche in gewerbliche Nutzung eine Sanierung der umweltgefährdenden Altlasten im Bereich der Plangebietsflächen wirtschaftlich möglich macht.** Die Sanierung der Bodenkontaminationen durch die ehemalige Holzindustrie ist für den Plangebietsbereich, insbesondere im Hinblick auf Boden- und Grundwasserpotential, als primäres landespflegerisches Ziel zu formulieren. Zudem stellen die bereits bestehenden gewerblichen Gebäude eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des örtlichen Landschaftsbildes dar.

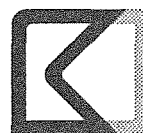
Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass im Plangebiet bereits erhebliche **Vorbelastungen** vorhanden sind:

- bereits bestehende marode Gewerbegebäude, ehemals gewerbliche Nutzung (4.700 m²),
- umweltgefährdende Altlasten (4.900 m²),
- gestörte Bodenverhältnisse durch Aufschüttungen, Wege- und Lagerflächenbefestigung (9.100 m²),
- vorhandene versiegelte Straßenfläche (4.200 m²),

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

- angrenzende gewerbliche Nutzung,
- Nähe zu B 50 und B 421,

die zu einer Reduzierung der Eingriffserheblichkeit führen.

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 6,4 ha sind 1,8 ha des Plangebiets durch versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (Schotter) vorbelastet. Hinzu kommen 0,49 ha Altlastenfläche, die ebenfalls eine starke Beeinträchtigung und Vorbelastung der Plangebietsfläche darstellen. Insgesamt sind somit **2,29 ha des Plangebiets bereits versiegelt oder durch Altlasten vorbelastet.**

Demgegenüber steht die Tatsache, dass sich auf den Flächen der Gewerbebrache verschiedene Sukzessionsstadien, wie z. B. artenreiche Pionier- und Ruderalfluren sowie standortgerechte Pioniergehölze z. T. im Vorwaldstadium eingestellt haben. Diese besitzen aufgrund ihrer zahlreichen ökologischen Nischen eine nicht unerhebliche Bedeutung als Lebensraum für Schmetterlinge, Heuschrecken und insbesondere Vögel des Halboffenlandes.

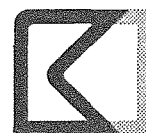
Durch die Sanierung und erneute Bebauung des Plangebiets werden standortgerechte Gehölzstrukturen und Pioniergehölzbestände in der Mitte des Plangebiets, die jedoch teilweise eine Vorbelastung des Untergrundes durch Altlasten aufweisen und im Südosten der Plangebietsfläche ebenso wie Teilflächen des Vorwaldes im Süden des Plangebiets entfernt. Auch die vorhandenen Zitterpappeln im Westen des Plangebiets sowie Einzelgehölze im Südwesten werden durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets teilweise gerodet. Hinzu kommt der Verlust einer brachgefallenen Wiese im Norden des Plangebiets, die jedoch bereits durch vorhandene Altlasten im Untergrund vorbelastet ist. Auch die angrenzende Ruderalflur weist eine Belastung des Untergrundes durch Altlasten auf. Im Südosten des Plangebiets werden zwei Wiesen mittlerer Standorte durch die Ausweisung eines Mischgebiets zerstört werden. Die Wiesenflächen werden teilweise noch intensiv genutzt bzw. sind brachgefallen.

Im Plangebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets mit einer GRZ von 0,8 auf einer Fläche von 3,52 ha und somit versiegelbaren Fläche von 2,82 ha und die Ausweisung eines Mischgebiets in einer Größe von 0,52 ha mit einer GRZ von 0,4 und damit einer Versiegelung von 0,21 ha vorgesehen. Insgesamt können somit **3,03 ha des Plangebiets durch Bauflächen versiegelt** werden. Zusätzlich besteht die Notwendigkeit eine neue Erschließungsstraßen bzw. Anschlüsse an bestehende Straßen herzustellen, so dass **0,40 ha** Schotterflächen, Pioniergehölzbeständen bzw. Ruderalflur durch **neue Straßenflächen** zerstört werden. Im Norden des Plangebiets sind ca. **0,35 - 0,4 ha große vollversiegelte Stellplätze** auf einer brachgefallenen Wiese, die im Untergrund durch Altlasten vorbelastet ist, vorgesehen.

Zur Minimierung des Eingriffs in den Vorwaldbereich und die Pioniergehölze werden die durchgängigen Gehölzbestände im Ordnungsbereich A (insgesamt 0,50 ha) zum Erhalt festgesetzt und sollen einer natürlichen Sukzession überlassen werden.

Durch die Änderungen der ersten erneuten Offenlage gem. § 3 (3) BauGB ändert sich nicht nur der Flächenanteil der versiegelten Flächen (Straßen, Gebäude etc.), sondern es entfallen Flächen für landespflegerische Maßnahmen die nicht unter § 1a (3) BauGB fallen in einer Größenordnung von ca. 0,40 ha. Mit der unteren Landespflegebehörde wurde abgestimmt, dass zum Ausgleich für die hier entfallenden Maßnahmen ein Flächenausgleich im Verhältnis 1:2 auf der nordwestlich des Plangebiets, jenseits der B 421 anschließenden Flächen (Flur 42 Parzellen 1/3 und 6/4) zu erfolgen hat.

1. Oktober 2003



Als Maßnahme ist die sukzessive Umwandlung des hier vorhandenen Pappelbestandes in einen Eschen-/Erlenbruchwald vorgesehen. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet „Tenhaeff“ soll hier möglichst breitflächig versickert werden. Der Ausgleich hat im Verhältnis 1:2 zu erfolgen, d.h., dass 0,8 ha der Parzellen zum Ausgleich vorgesehen sind. Die Maßnahme hat sukzessive zu erfolgen, da der derzeitige Pappelbestand eine starke landschaftsbildprägende Wirkung hat und andererseits durch die Entnahme von Teilbereichen der derzeitig stark krautreiche Unterwuchs keine zu große Störung erfährt.

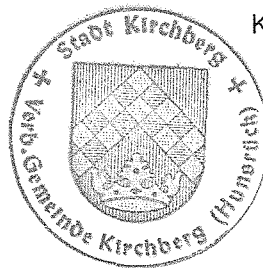
Die Ersatzfläche Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Kirchberg, wodurch die Umsetzung der Maßnahme gewährleistet ist. Durch das öffentliche Eigentumsverhältnis ist es nicht notwendig die Kompensationsflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen. In der Planurkunde erfolgt ein Hinweis, dass die Kompensationsfläche auf den Flurstücken 1/3 und 6/4 in der Flur 42 den Bebauungsplänen „Gewerbepark Tenhaeff“ und „Unterhalb der Stadthalle“ der Stadt Kirchberg zugeordnet wird. Mittels Zuordnungstextfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB wird diese Zuordnung nochmals rechtlich gesichert. Diesbezüglich fand auch eine Abstimmung mit der Unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung statt.

Es wird die sukzessive Umwandlung des vorhandenen Pappelbestandes in einen Schwarzerlen- und Eschenbruchwald vorgesehen. Seitens der Unteren Landespflegebehörde wird im Verfahren darauf hingewiesen, dass die Maßnahme innerhalb einer Fünfjahresfrist abgeschlossen werden soll. Dieser Forderung wird die Stadt Kirchberg nachkommen. Gleichzeitig ist die Stadt bestrebt, das Gelände so zu gestalten, dass man es auch für Zwecke der Naherholung nutzen kann.

Ferner ist vorgesehen, zur Gliederung des Straßenraumes und zur Durchgrünung des Plangebiets entlang der Erschließungsstraßen Bäume einer Art zu pflanzen.


Der Erhalt der bestehenden Gehölzbestände (Ordnungsbereich A) im Süden des Plangebiets und im Nordwesten entlang des Bahngeländes können **im Zusammenhang mit der Altlastensanierung** und vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastungen als ausreichende Kompensation des Eingriffs durch die geplante Rückführung der Gewerbebrache gewertet werden. D.h. Eingriff und Ausgleich halten sich hier fachlich die Waage.

1. Oktober 2003 eu-heu-bz
Projektnummer: 10 724



Kirchberg, den 2. Juni 2004

KARST INGENIEURE GmbH

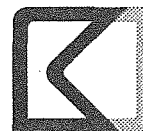

.....
Dr. Dunger (Stadtbürgermeister)

Anhang

- Artenlisten
- Auszug aus der Abstandsliste zum Schreiben des Ministeriums für Umwelt vom 26.0.1992 (Az. 10615-83150-3)
- Sanierungsanordnung der Bezirksregierung Koblenz vom 19.01.1999
- Ergebnisse der Informellen raumordnerischen Prüfung der Bezirksregierung Koblenz zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes in der Stadt Kirchberg mit Schreiben vom 19.11.1998

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

ARTENLISTEN:

A Gehölze zur Bepflanzung der Versickerungsflächen

Bäume 1. Größenordnung

Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>

Bäume 2. Größenordnung

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Moorbirke	<i>Betula pendula</i>

Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Bluthartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

B Liste von Straßenbäumen

max. Wuchshöhe

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	50 m
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	40 m
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	30 m
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	30 m
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	25 m
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>	15 m
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	15 m

1. Oktober 2003

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTEBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BREITEN WEG 1
TELEFON 0 26 05/96 36-0
TELEFAX 0 26 05/96 36-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de