

3. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirner Land

Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung

Datum: 22.05.2022



Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun Bürgermeister Hans Helmut Döbell Bahnhofstraße 31 55606 Kirn

Verfasser:

DIRK MELZER

Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur

post Büro Kaub • Marktplatz 15 • 56349 Kaub

funk +49 (0)171 3494033

mail mail@dirk-melzer.de web www.dirk-melzer.de

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Melzer Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur Marktplatz 15 56349 Kaub

3. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage", Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirner Land Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung

INHALT

1	Planungsanlass
2	Städtebauliche Situation und Problemlage
2.1	Planerische Vorgaben
2.1.1	Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm
2.1.2	Flächennutzungsplan
2.1.3	Biotopkartierung Rheinland-Pfalz
2.1.4	Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht, Wasserrecht,
	Denkmalpflegerecht, sonstigem Recht
2.1.5	Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen
2.2	Lage im Raum und Nutzung
2.3	Geltungsbereich
3	Planungsgrundsätze und Ziele
3.1	Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange
4	Städtebauliche Konzeption
4.1	Verkehrliche Erschließung
4.2	Ver- und Entsorgung
4.3	Nutzung
4.4	Bebauung und Grünordnung
4.5	Belange des Umweltschutzes und er Landespflege
5	Städtebauliche Daten der 3. Änderung und Erweiterung
6	Bodenordnende Maßnahmen
7	Erschließungskosten

Erschließungskosten

1 Planungsanlass

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun plant die 3. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage". Die Änderung und Erweiterung umfassen eine Fläche von 45.904 qm (ca. 4,60 ha). Die Änderung überlagert nicht nur unbebaute, sondern auch bereits bebaute und erschlossene Flächen des rechtskräftigen Urbebauungsplans, die neu geordnet werden sollen. In der Änderung wird weiterhin Gewerbe (GE) ermöglicht, wie bereits im Urbebauungsplan vorgesehen. Westlich und nördlich der Erweiterung werden eingrünende, landespflegerische Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die das Baugebiet in die Landschaft einbinden. Von der Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel im Erweiterungsbereich, wie noch in der frühzeitigen Beteiligung beabsichtigt, hat die Gemeinde Abstand genommen.

Mit der Herstellung der Umgehung wird eine neue Verbindung zwischen der Umgehungsstraße und der Straße "Industriegebiet" hergestellt. Die Straße "Industriegebiet" erschloss ursprünglich das Gewerbegebiet aus der Mitte der Ortslage heraus und endete als Sackgasse in einer Wendeplatte. Nun entsteht eine Ein- und Ausfahrt von der Umgehung ins Gewerbegebiet im direkten Anschluss. Die neue Anschlussstraße ermöglicht in einem Punkt die Ein- und Ausfahrt Richtung Westen und Richtung Osten.

Die Ortsumgehung Hochstetten-Dhaun hat eine Länge von ca. 1,7 Kilometer zuzüglich der Anschlüsse L 183 (ca. 700 m) und K 9 (ca. 460 m). Die Baumaßnahme umfasst unter anderem zwei Brückenbauwerke, ein Durchlassbauwerk und ein Regenrückhaltebecken (Quelle: LBM Rheinland-Pfalz).

Die Bundesstraße 41 ist für die Erschließung des Nahetals von herausragender Bedeutung. Sie beginnt im Saarland mit dem Anschluss an die Bundesautobahn A 8 (Anschlussstelle Neunkirchen-Heinitz) und führt in nordöstlicher Richtung über Nohfelden, Birkenfeld, Kirn nach Bad Kreuznach. Die B 41 endet an der linksrheinischen Bundesautobahn A 61 (Anschlussstelle Bad Kreuznach).

Zwischen Idar-Oberstein und Bad Kreuznach gibt es heute nur zwei Ortschaften ohne Ortsumgehung: Hochstetten-Dhaun und Martinstein. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung auf der B 41 im Bereich von Hochstetten-Dhaun liegt bei rund 19.200 Kfz/24h, davon 11% LKW-Anteil.

Im Zuge des Baus der Umgehungsstraße wird auch der Hochwasserschutz entlang der Nahe neu geregelt:

"Beginnend an der Nahebrücke der Bundesstraße 41 flussabwärts bis zur Nahebrücke Hochstädten sollen die Deiche rechts und links erneuert beziehungsweise unterbrochen oder verlegt werden. Ursächlich für die Ertüchtigung des Hochwasserschutzes unter Berücksichtigung von Umweltschutzvorgaben sind zwei wesentliche Aspekte:

Die bereits bestehenden Deiche beiderseits der Nahe sind zum einen zu niedrig und zum anderen sanierungsbedürftig. Der bestehende Deich zwischen dem Ortsteil Hochstädten und den Sportanlagen schützt derzeit die dahinterliegenden Acker- und Wiesenflächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht besteht dafür jedoch kein Bedarf mehr. Der Teilabschnitt an der Naheschleife wird daher zurückgebaut und renaturiert. Die Nahe erhält dort auf 420 Meter Länge einen zusätzlichen Seitenarm, der durch eine kleine Insel vom Nahe-Bett getrennt werden soll. Die Fläche bietet reichlich Raum für Gestaltung, etwa für ein Naherholungsgebiet. Durch den Wegfall des Deiches ist es erforderlich, Hochstädten und die Sportanlagen durch zwei neue Querdeiche zu schützen. Im Zuge dieser Maßnahme wird sichergestellt, dass der Wiesbach als Zufluss zur Nahe auch bei auftretendem Hochwasser keine Gefahr mehr durch Rückfluss darstellen kann" (PFRENGLE 2019).

Der Damm am Südwestrand der geplanten Erweiterungsfläche wird im Rahmen des Hochwasserschutzes ertüchtigt. Das Gelände zwischen Damm und neuer Erschließung wird angefüllt und auf ein neues Rohplanum von 177,21 m ü. NN als maximale Höhe angehoben. Dies entspricht dem hundertjährlichen Abfluss der Nahe zuzüglich 50 cm Freibord. Der Damm selbst und das südwestlich vorgelagerte Gelände werden als Ausgleichflächen gestaltet.

Mit den Baumaßnahmen zur Umgehungsstraße wurde der Bach "Im Haargarten" (Gewässer III. Ordnung) verlegt. Vom Rand des naturnah hergestellten Bachlaufs sind mindestens 10 m Abstand zur zukünftigen Bebauung gefordert.

- 2 Städtebauliche Situation und Problemlage
- 2.1 Planerische Vorgaben
- 2.1.1 Regionaler Raumordnungsplan und Landesentwicklungsprogramm

Die Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun gehört zur Verbandsgemeinde Kirner Land (Kreis Bad Kreuznach) in der Region Rheinhessen-Nahe. Die Bevölkerungszahl lag am 31.12.2018 bei 1.717 Einwohnern. Der Raumordnungsplan ordnet Hochstetten-Dhaun dem Mittelbereich Kirn/Meisenheim/Bad Sobernheim zu und stellt als besondere Funktion den "Fremdenverkehr" heraus. Alle weiteren Funktionen, wie etwa Wohnen oder Gewerbe, sollen nach dem Eigenbedarf entwickelt werden (aus: RROP Rheinhessen-Nahe, bekanntgemacht 27.02.2004). Die nächsten erreichbaren Oberzentren sind die Städte Kaiserslautern und Mainz. Die Mittelzentren im Nahbereich sind Kirn und Bad Kreuznach. Nach der Raumstrukturgliederung des Landesentwicklungsprogramm LEP IV gehört Hochstetten-Dhaun zu den ländlichen Bereichen mit konzentrierter Siedlungsstruktur. Das Untersuchungsgebiet ist dem Landschaftstyp Tallandschaft der Kleinflüsse und Bäche im Mittelgebirge zuzuordnen.

Hochstetten-Dhaun besteht aus drei Ortsteilen. Beidseitig der Nahe liegen Hochstetten (nördlich) und Hochstädten (südlich). Zu Hochstetten gehören noch die Weiler Karlshof, St. Johannisberg, Waldeck und Waldhof. Dritter Ortsteil ist Schloss Dhaun mit dem Wohnplatz Heinzenberger Gesellschaftsmühle.

2.1.2 Flächennutzungsplan

Mit der Fusion der Verbandsgemeinde Kirn Land und der Stadt Kirn zur Verbandsgemeinde Kirner Land muss gemäß Fusionsvertrag der Flächennutzungsplan neu aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu ist bereits gefasst. Im Rahmen dieser flächendeckenden Überplanung wird auch der Flächnutzungsplan im Bereich des Gewerbegebiets in Hochstetten-Dhaun neu gefasst. So wird, aufgrund der Neuregelung des Hochwasserabflusses an der Nahe und der Ertüchtigung der Deiche das derzeit dargestellte Überschwemmungsgebiet aus dem Geltungsbereich herausfallen, sich jedoch südlich der Nahe ausdehnen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und soll, in Abstimmung mit der Unteren Landesplanung des Kreises Bad Kreuznach, bis 2028 rechtskräftig sein.

2.1.3 Biotopkartierung Rheinland-Pfalz

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung und Erweiterung sind keine Biotope durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfasst.

- 3. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage", Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirner Land Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung
- 2.1.4 Schutzgebiete/-objekte nach Naturschutzrecht, Wasserrecht, Denkmalpflegerecht, sonstigem Recht

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem FFH-Gebiet oder in einem Schutzgebiet gemäß der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Es sind außerdem keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz betroffen. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Grenzen des Naturparks Soonwald-Nahe.



Abb. 1: Bis auf den Naturpark Soonwald-Nahe (gelbe Schraffur) tangiert das Plangebiet (pink) keine naturschutzrelevanten Flächen.

•

2.1.5 Bestehende Ver- und Entsorgungsanlagen

Gemäß mündlicher Mitteilung der Verbandsgemeindewerke Kirner Land ist der Anschluss des Bestands und der Erweiterung an die Trinkwasserversorgung gewährleistet. Im Rahmen der Offenlage des B-Plans gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Jahr 2019 wurde von den Wasserbehörden ein Entwässerungskonzept gefordert. Dieses Entwässerungskonzept wurde im April 2022 vom Ingenieurbüro Pecher erstellt und mit den Wasserbehörden abgestimmt (s. Kapitel 4.2).

Das im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellte Regenrückhaltebecken dient ausschließlich der Entwässerung der Umgehungsstraße.

2.2 Lage im Raum und Nutzung

Das Plangebiet der 3. Änderung und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun. Die Änderung und Erweiterung ergibt sich aus der neuen Erschließungsstraße, welche die neue Umgehung ermöglichen wird.

Bei den Bauflächen des Gewerbegebiets handelt sich ursprünglich um den Auenbereich der Nahe. Das Gewerbegebiet wird durch Deiche gegen Überflutung geschützt. Die Deiche werden in den nächsten Jahren ertüchtigt bzw. rückverlegt, um Überflutungen zu vermeiden und Retentionsraum zu schaffen.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich an die im Bau befindliche Umgehungsstraße an, östlich setzen sich die rechtkräftig festgesetzten Gewerbeflächen fort. Südlich begrenzen der Deich und der dahinterliegende Fluss die Baufläche. Im westlichen Anschluss befindet sich die ursprüngliche Aue der Nahe. Der Damm am Südwestrand der geplanten Erweiterungsfläche wird im Rahmen des Hochwasserschutzes ertüchtigt.

Wie oben bereits erwähnt, wird das Gelände zwischen Damm und neuer Erschließung, der Baufläche der Erweiterung, angefüllt und auf ein neues Rohplanum von 177,21 m ü. NN als maximale Höhe angehoben. Dies entspricht dem hundertjährlichen Abfluss der Nahe zuzüglich 50 cm Freibord.

2.3 Geltungsbereiche

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplaneweiterung und -änderung umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Hochstädten,

Flur 2, Parzellen-Nrn.: 13/1, 13/2 tlw., 13/3, 13/4, 13/5, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13 tlw., 13/15 tlw., 13/16, 13/18 tlw., 13/20, 13/21, 13/22 tlw., 13/28, 13/31, 83/5, 83/7 tlw., 100/3 tlw., 101/3 tlw., 102/3 tlw., 370/86, 371/86, 442/83, 506/83 tlw., 550/3 tlw., 551/3 tlw., 552/3 tlw., 629/88, 630/88, 631/88

Flur 3, Parzellen-Nrn.: 3 tlw., 4/1, 4/2 tlw., 50/9 tlw., 315/8, 315/9 tlw., 315/10 tlw., 319/1, 376/2, 376/3, 376/4, 376/5, 376/6, 376/7, 376/8, 376/9, 376/10, 376/11, 377/1, 377/2, 378, 379, 380, 381/2, 382/2, 383/3 tlw., 383/4, 384/1, 384/2, 384/3 tlw., 387/1 tlw., 392/1 tlw., 392/2 tlw., 393 tlw., 394 tlw., 395/1, 395/2, 395/3, 396/1, 396/2, 396/3, 397/1, 397/3, 398/2, 398/3, 399/3, 399/4, 636/395

3 Planungsgrundsätze und Ziele

Wichtigster Planungsgrundsatz für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde ist die Umsetzung aller relevanten Gesetze und Verordnungen und deren Ausformung entsprechend der speziellen Situation, um so eine für jedermann rechtsverbindliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die gewünschte städtebauliche Entwicklung findet in den folgenden Planungszielen ihren Ausdruck:

- Neue Anbindung des Gewerbegebiets von der Umgehungsstraße aus;
- Aktualisierung der Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans;
- Ausweisung gewerblicher Flächen (GE) im Änderungsbereich analog zum Urbebauungsplan;
- Ausweisung gewerblicher Flächen (GE) im Erweiterungsbereich,
 (Von der Ausweisung eines Sondergebietes für Einzelhandel wird Abstand genommen);
- Berücksichtigung der Aufschüttung der Sondergebietsfläche über das hundertjährliche Hochwasser der Nahe, Festlegung einer Gebäudeoberkante in Meter ü. NN;
- Berücksichtigung des verlegten Bachlaufs mit den geforderten Abstandsflächen;
- · Schaffung eines landespflegerischen Ausgleichs und Eingrünung des Baugebietes.

3.1 Berücksichtigung der Anregungen der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergbau:

Die Anregungen des Amts bezüglich ggf. erforderlicher Baugrunduntersuchungen aufgrund von möglichen Bergbauresten sowie ergänzte Vorgaben zum Radonschutz und die Einhaltung einschlägiger DIN-Normen wurden in die Hinweise aufgenommen. Das Landesamt hält eine Versickerung des Oberflächenwasser für nicht möglich. Dementsprechend hat das Ingenieurbüro Pecher eine Lösung vorgelegt.

Untere Wasserbehörde des Kreises Bad Kreuznach/SGD Nord Wasserwirtschaft:

Die Untere Wasserbehörde fordert ein abgestimmtes Entwässerungskonzept, welches nun vorliegt und nun mit der Bebauungsplanung umgesetzt werden kann. Der wasserrechtliche Ausgleich erfolgt entsprechend. Im Bebauungsplan werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des verlegten Grabens "Im Haargarten" angeordnet, der im B-Plan außerdem ausdrücklich als Gewässer III. Ordnung aufgeführt wird. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzkonzeptes an der Nahe werden Deiche verlegt und dadurch auch Überschwemmungsgebiete im Flächennutzungsplan neu ausgewiesen werden (s. o.). Der Geltungsbereich wird in Zukunft nicht mehr als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Vorgaben zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und zum Brandschutz sind in die Hinweise des B-Plans übernommen. Da das Regenrückhaltebecken nicht Teil der Baugebietsplanung ist und auch nicht im Geltungsbereich liegt, erfolgte die wasserrechtliche Genehmigung im Planfeststellungsverfahren zum Bau der Umgehungsstraße.

Gemäß der Vorgabe der SGD Nord werden Baumpflanzungen vor den Deichfuß verlegt und die Pflegevorgaben für das Gewässer III. Ordnung (5 m breiter Streifen in freier Sukzession) in die Festsetzungen übernommen. Auf den nicht überbaubaren Flächen, so auch im Anschluss an den Deich, sind keine Stellplätze und Nebenanlagen zulässig, damit hier der Deichschutz gewährleistet wird.

Untere Landesplanung des Kreises Bad Kreuznach

Die Untere Landesplanung weißt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass gemäß Landesentwicklungsprogramm in Hochstetten-Dhaun nur die Ausweisung eines Sondergebietes für den kleinflächigem Einzelhandel möglich ist. Die Ortsgemeinde nimmt deswegen von der Planung eines Sondergebiets Abstand und möchte in diesem Bereich GE (Gewerbe) ausweisen. Das Maß der baulichen Nutzung im Erweiterungsbereich wird an das Maß im bestehenden B-Plan angeglichen und bleibt auch im Änderungsbereich erhalten (GRZ 0,8, GFZ 1,0). Damit keine Verwechselungen zwischen Festsetzungen im Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich und dem Urbebauungsplan entstehen, wird vorausgeschickt, dass die Festsetzungen des Urbebauungsplan im hier dargestellten, überlagerten Geltungsbereich außer Kraft gesetzt werden.

Es werden **keine** bestehenden Baufenster, die als GI im Urbebauungsplan (Industriegebiet) festgesetzt sind, in GE (Gewerbegebiet) umgewandelt. Es bleibt bei der bestehenden Art der baulichen Nutzung. Bäume, die im Bereich des eingetragenen Leitungsrechts festgesetzt waren, wurden Richtung Süden, aus dem Leitungsbereich herausgeschoben. Zudem müssen Wurzelsperren zu Leitungsbereich hergestellt werden. Der Straßenseitengraben zur Industriestraße dient nicht der Versickerung (s. Entwässerungskonzept) und wird deswegen nun als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Freistehende Werbeanlagen sind nach Abstimmung mit der Unteren Landesplanung nur auf den überbaubaren Flächen erlaubt, die missverständliche Formulierung "Pylon" wird nicht mehr verwendet. Zäune müssen nicht mehr zwingend auf der Grundstückgrenze hergestellt werden.

Landesbetrieb Mobilität (LBM)

Der Fahrbahnrad der Umgehungsstraße, einer klassifizierten Bundesstraße, wurde in den Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Die Bauverbotszone von 20 m wird im Änderungsbereich eingehalten, einerseits durch die Lage des Regenrückhaltebeckens und des verlegten Gewässers III. Ordnung ("Graben Haargarten"), andererseits durch die Rückverlegung der Baugrenze in der aktuellen Fassung des B-Plans. Zudem wird in den Festsetzungen festgehalten, dass auf den nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes keine Nebenanlagen erlaubt sind. Dies bedeutet, dass auch keinerlei Hochbauten zulässig sind. Die Forderung des Landesbetriebs wird somit eingehalten und ist im B-Plan zudem vermaßt. In den Ausgleichsflächen befinden sich bundeseigene Grundstücke sowie landespflegerische Ausgleichsflächen des LBM. Im Rahmen der Planung wurden die Ausgleichsmaßnahmen des Planfeststellungsverfahrens ermittelt und ausgewertet. Von insgesamt 7.182 qm Ausgleichsfläche im B-Plan sind bereits 3.288 qm im Planfeststellungsverfahren für die Umgehungsstraße angerechnet worden: Somit stehen für den Ausgleich des B-Plans nur 3.894 qm zur Verfügung. Die im Rahmen der B-Planung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Bepflanzung, Einsaaten, Schutzstreifen) ergänzen die vorhandenen Maßnahmen ökologisch sinnvoll. Es werden in der Bilanzierung nur diese ergänzenden Maßnahmen angerechnet.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrliche Erschließung

Mit der Herstellung der Umgehung wird eine neue Verbindung zwischen der Umgehungsstraße und der Straße "Industriegebiet" hergestellt. Die Straße "Industriegebiet" erschließt ursprünglich das Gewerbegebiet aus der Mitte der Ortslage heraus und endet als Sackgasse in einer Wendeplatte. (s. o.) Nun entsteht eine Ein- und Ausfahrt von der Umgehung aus ins Gewerbegebiet im direkten Anschluss. Die neue Anschlussstraße ermöglicht in einem Punkt die Ein- und Ausfahrt Richtung Westen und Richtung Osten.

4.2 Ver- und Entsorgung

Das Konzept des Ingenieurbüros Pecher kommt zu dem Ergebnis, dass keine Versickerung von Oberflächenwasser möglich ist und auch die Nutzung der vorhandenen Regenwasserkanäle wegen deren Überlastung ausscheidet. Es wird die sogenannte "Variante 3" realisiert, wonach ein neuer Regenwasserkanal für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Nahe gebaut wird. Der wasserwirtschaftliche Ausgleich wird durch die Schaffungen eines erhöhten Retentionsvolumens im Bereich der renaturierten Nahe hergestellt. Das Retentionsvolumen entsteht durch Mehraushub, z. B. durch Oberbodenabtrag im Bereich der geplanten Mittelinsel der Nahe.

Der Schmutzwasser soll über zwei Leitungen entsorgt werden, einerseits über den vorhandenen Schmutzwasserkanal der bestehenden Gewerbeflächen, andererseits über die vorhandene Abwasserdruckleitung zur Schmutzwasserentsorgung des Sportplatzes.

4.3 Nutzung

Die Baufläche westlich der Erschließungsstraße wird nicht mehr als "Sondergebiet für den Einzelhandel ausgewiesen", wie in der Fassung des B-Plans zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt, sondern als Gewerbe (GE) festgesetzt. Alle drei Baufenster erhalten somit die gleichen Festsetzungen in Art und Maß der baulichen Nutzung. Ein Industriegebiet (GI) soll aus Immissionsschutzgründen nicht ausgewiesen werden, zudem eine industrielle Nutzung auch nicht dem Charakter des Bestandes (z. B. Autohaus, Handel, Handwerk, etc.) entspricht.

4.4 Bebauung und Grünordnung

Grundsätzlich wurde auch bei der 3. Änderung und Erweiterung mit Festsetzungen recht sparsam umgegangen und planerische Zurückhaltung betrieben. Der Baufreiheit des Einzelnen wird größtmöglich Rechnung getragen. Im Einzelnen wurden folgende, wesentliche Änderungen getroffen:

- Anpassung des GE-Flächenzuschnitts an die Planung der Umgehungsstraße, die Herstellung der neuen Erschließungsstraße und die erfolgte Herstellung des verlegten Bachlauf "Im Haargarten", Aufhebung der Darstellung einer Wendeplatte in der Verkehrsfläche.
 - Begründung: Aktualisierung der Planung gemäß der neuen, räumlichen Infrastruktur.
- Herstellung einer beidseitigen Erschließung an der neuen Zufahrt.
 Begründung: Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Planung.
- Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Flächen.
 Begründung: Herstellung der erforderlichen Abstandsflächen zum Deich und zur Umgehungsstraße
- Verzicht auf Festsetzung einer Baumassenzahl (BMZ):
 Begründung: Da kein Industriegebiet (GI) ausgewiesen wird, kann auf eine BMZ verzichtet werden.
- Festsetzen der Gebäudeoberkante auf 9,00 m.
 Begründung: Hiermit soll den Kubaturen des aktuellen Gewerbebaus Rechnung getragen werden.
- Anpassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Einfriedungen.
 Begründung: Die ursprünglich beschriebene Festlegung als "Maschendrahtzaun" ist nicht mehr zeitgemäß. Es sollen moderne Nutzungs- und Gestaltungsformen ermöglicht werden. Allerdings sollen keine Schottergabionenwände ermöglicht werden, da diese nicht landschaftsgerecht sind.
- Regelung der Herstellung von Werbeanlagen/Verzicht auf Werbepylone und Anpassung der Werbeanlagen an die potentielle Fassadenhöhe.
 Begründung: Mit dem Bau der Umgehungsstraße möchte Hochstetten-Dhaun sein Ortsbild aufwerten. Deswegen wären Werbeanlagen, die das Landschaftsbild dominieren und weithin sichtbar wären, kontraproduktiv.
- Begrünung der Erschließungsstraße.
 Begründung: Aufgrund des Klimawandels ist es erforderlich, die Entstehung von Hitze- und Trockeninseln an Straßenflächen zu vermeiden. Deswegen ist deren Beschattung notwendig.
- Sickerfähige Pflasterflächen / Überstellen von Parkplätzen mit Bäumen im Sondergebiet: Begründung: Da ein in einem Sondergebiet Einzelhandel mit großen Parkplatzflächen und kalkulierbaren Verkehrsabläufen gerechnet werden kann, ist hier ein Überstellen der Parkplätze mit Bäumen gut möglich. Um eine Abflussverschärfung zu vermeiden und die Sturzflutgefahr zu verringern, werden sickerfähige Oberflächen festgesetzt.
- Eingrünung mit Hecken im Gewerbegebiet:
 Begründung: Bereits im Urbebauungsplan war diese randliche Eingrünung vorgesehen. Auf diese landespflegerisch vorausschauende und sinnvolle Festsetzung soll aus Gründen der Verbesserung des Mikroklimas und der Artenvielfalt im Siedlungsraum nicht verzichtet werden werden.

- Verzicht auf "Schottergärten":
 - Begründung: Der B-Plan macht deutlich, dass Schottergärten nicht als "Begrünung unbebauter Flächen" zu betrachten sind: Hiermit sind tatsächlich gärtnerisch gestaltete Fläche mit unterschiedlichen, lebenden Pflanzenarten gemeint.
- Ergänzung neuer Ausgleichsmaßnahmen am verlegten Bachlauf, am Deich und in der verbliebenen Aue des Geltungsbereichs.
 - Begründung: Die Neuversieglung im Erweiterungsberet macht einen landespflegerischen Ausgleich im Geltungsbereich erforderlich. Die Lage des Bachlauf und des Deiches machen es möglich, angemessenen Eingrünungen unmittelbar in der Nachbarschaft der Bauflächen durchzuführen.

4.5 Belange des Umweltschutzes und der Landespflege

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbereicht ist ein selbständiger Bestandteil (Teil B) der Begründung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

5 Städtebauliche Daten der 3. Änderung und Erweiterung

Gesamtfläche:	45.904 qm
Gewerbegebiet (Bestand)	27.678 qm
Erschließungsstraße	3.470 qm
(bereits im Rahmen des Baus der Umgehungsstraße hergestellt	
und landespflegerisch in dieser Planung bilanziert.)	
Sondergebiet	4.853 qm
Ausgleichsflächen und Grünflächen insgesamt	9.565 qm
Sonstige Flächen (Straßenseitengraben)	338 qm

6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Bodenordnung soll durchgeführt werden, sobald alle Maßnahmen zur Herstellung der Umgehungsstraße und zum Hochwasserschutz abgeschlossen sind.

7 Erschließungskosten

Mit der Herstellung der Umgehungsstraße wurde die neue Erschließung des Industriegebiets bereits hergestellt. Die Anschlüsse für Trinkwasserleitungen sind bereits vorhanden. Für die Entsorgung des Oberflächenwassers und des Abwassers wurde vom Ingenieurbüro Pecher eine Kostenschätzung erstellt und eine Bruttosumme ohne Baunebenkosten von ca. 440.000 EUR angesetzt. Die Ortsgemeinde und die Verbandsgemeinde übernehmen keine Erschließungskosten. Diese sind von den Eigentümern der Baugrundstücke zu tragen.

3. Bebauungsplanänderung- und Erweiterung für den Teilbereich "Gewerbegebiet zwischen Nahe und Bundesbahn südöstlich der Ortslage" Ortsgemeinde Hochstetten-Dhaun, Verbandsgemeinde Kirn-Land

Begründung Teil A: Städtebauliche Begründung

Ausfertigungsvermerke:

Auftraggeber/Planungsträger Auftragnehmer/Planer

Hochstetten-Dhaun, den Kaub, den 22.05.2022



Ort/Datum/

Hans Helmut Döbell

Bürgermeister der Ortsgemeinde Hennweiler

Ort/Datum/

Dirk Melzer

Landschaftsarchitekt & Umweltingenieur