

STADT KIRCHBERG VERBANDSGEMEINDE KIRCHBERG

Begründung zum Bebauungsplan „Denzler Lehmkaulen“

Schlussfassung
nach Satzungsbeschluss
gemäß § 10 BauGB

BEARBEITET IM AUFTRAG DER
STADT KIRCHBERG

KARST INGENIEURE GMBH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESSEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSHAUSEN
AM BÄREN WEG 1
TELEFON 0 26 05 / 96 34-0
TELEFAX 0 26 05 / 96 35-36
info@karst-ingenieure.de
www.karst-ingenieure.de

Inhaltsverzeichnis

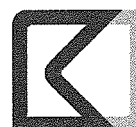
0	PLANHISTORIE	5
1	AUFGABENSTELLUNG	7
2	SITUATIONSBESCHREIBUNG	7
2.1	Lage des Plangebiets	7
2.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
2.2.1	Raumordnung und Landesplanung	8
2.2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
3	LANDSCHAFTSPLANUNG - GUTACHTERLICHER TEIL	10
3.1	Standortbedingungen	11
3.1.1	Naturräumliche Gliederung	11
3.1.2	Geologischer Aufbau/Bodenverhältnisse	11
3.1.3	Oberflächengestalt	11
3.1.4	Wasserhaushalt	12
3.1.5	Bioklimatische Verhältnisse	12
3.1.6	Heutige potentielle natürliche Vegetation	12
3.1.7	Pflanzen- und Tierwelt	13
3.1.8	Landschaftsbild, Landschaftsstruktur und Erholungspotential	14
3.1.9	Wechselbeziehungen/Wirkungsgefüge der Landschaftsfaktoren	14
3.2	Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungen	15
3.3	Natürliches Entwicklungspotential aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes	15
3.4	Bewertung der Auswirkungen der gegenwärtigen Raumnutzungen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes	16
3.4.1	Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential	16
3.4.2	Bedeutung für das Erholungspotential und das Landschaftsbild	16
3.4.3	Bedeutung für das Wasserpotential	17
3.4.4	Bedeutung für das Klimapotential	17

1. August 2005



3.4.5	Bedeutung für das Bodenpotential	17
3.4.6	Bedeutung für die Denkmalpflege und die Kulturgeschichte	17
3.5	Umweltverträglichkeitsbeurteilung der derzeitigen Nutzungen	17
3.6	Flächen mit besonderen Schutzfunktionen, besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild	18
3.7	Risikobeurteilung der geplanten Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet	18
4	PLANUNGSINHALTE	19
4.1	Planungskonzeption	19
4.2	Erschließungssystem	19
4.3	Bebauung	22
4.4	Landespflegerische Inhalte	23
4.4.1	Landespflegerische Zielvorstellungen	23
4.4.2	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.4.3	Flächenbilanz	30
4.4.4	Tabellarische Gegenüberstellung von Konfliktsituation und landespflegerischen Maßnahmen	32
4.5	Zuordnung landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen	34
4.6	Immissionen	35
4.7	Altlasten	35
5	VER- UND ENTSORGUNG	37
5.1	Wasserversorgung	37
5.2	Abwasserbeseitigung	37
5.3	Stromversorgung	38
5.4	Gasversorgung	38
6	BODENORDNUNG	38
7	KOSTENSCHÄTZUNG	39
8	FINANZIERUNG	39

1. August 2005



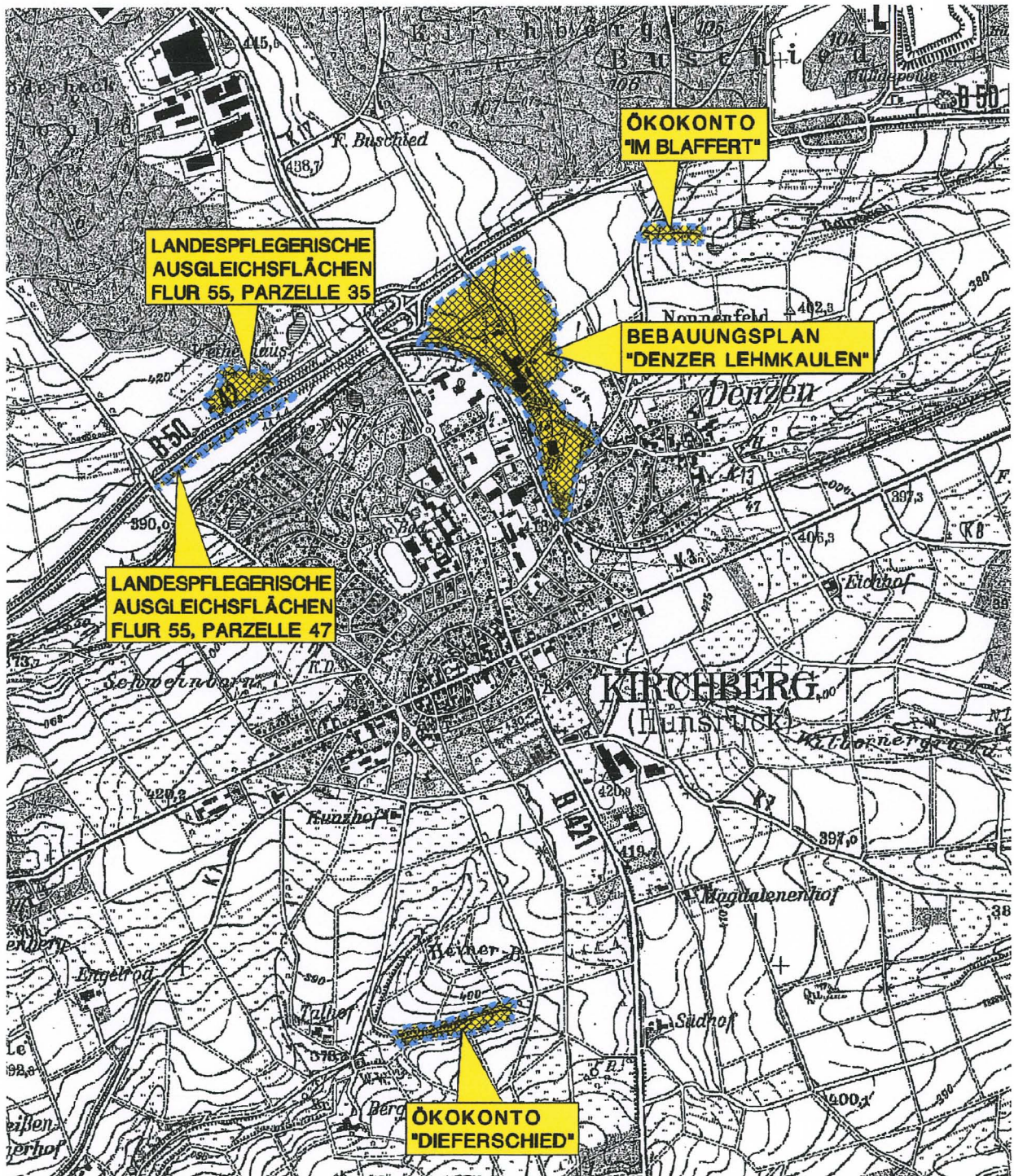


Abb.: Lage der Plangebiets

1. August 2005



0 PLANHISTORIE

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB um die Jahreswende **1992/93** und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB **Ende 1996** ruhte der BPlan „Denzer Lehmkaulen“ bis Ende Oktober 2000, weil zunächst die formelle Planreife des angrenzenden BPlans „Gewerbepark Tenhaeff“ abgewartet werden sollte. Mit diesem Plan wurde nämlich auch die verkehrliche Erschließung der „Denzer Lehmkaulen“ über die Bahntrasse hinweg (neuer Bahnübergang) vorkonzipiert.

Im Oktober 2000 hat dann der Stadtrat Kirchberg die Anregungen aus der Offenlage 1996 gewürdigt und die 1. erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Diese wurde insbesondere notwendig, weil der Bahnübergang für die verkehrliche Erschließung über das Tenhaeff-Gelände verschoben werden musste, weil im Gewerbegebiet „Denzer Lehmkaulen“ die Feuerwehr ihren neuen Stützpunkt erhalten sollte und weil aus Immissionsschutzgründen Flächen im Osten des Geltungsbereichs zurückgenommen wurden (Abstand zum Aussiedlerhof Hilgert).

Die 1. erneute öffentliche Auslegung mit diesen Änderungsinhalten erfolgte dann vom **09.02. - 09.03. 2001**.

Im September 2001 hat der Stadtrat weitere Änderungen am Bebauungsplan „Denzer Lehmkaulen“ und gleichzeitig die 2. erneute öffentliche Auslegung beschlossen. Änderungen ergaben sich damals zum einen durch den geplanten 4-streifigen Ausbau der B 50 und den damit verbundenen Flächenbedarf für einen Lärmschutzwall im Norden des Plangebiets, zum anderen durch eine geänderte innere Straßenführung im Gewerbegebiet sowie die neuerliche Standortverlagerung des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

Zwischenzeitlich hatten sich weitere Planungsüberlegungen verfestigt, die in der zuletzt offengelegten Fassung des Bebauungsplans Berücksichtigung fanden. Wesentliche Änderungsinhalte der 2. erneuten öffentlichen Auslegung waren:

- Berücksichtigung der aktuellen Ausbauplanung zur nördlich vorbeiführenden B 50 (Planfeststellungsentwurf). Vorgesehen ist auf den bisherigen Überschneidungsflächen die Anlage eines Lärmschutzwalles entlang der B 50. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde bis zur Grenze der planfestgestellten Flächen zurückgenommen, um ein Überschneiden zu vermeiden. Dies führt zum Wegfall der Eingrünungsflächen (bisheriger Ordnungsbereich „B“ - s.u.) und zu einer geringfügigen Rücknahme von Bauflächen. Der Wegfall der Eingrünungsflächen wird durch den Lärmschutzwall ersetzt, weil dieser die Eingrünungsfunktion übernimmt.
- Überarbeitung der Erschließungskonzeption im Norden. Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche auf 9,62 m (Verlängerung der „Herbert-Kühn-Straße“ bis an die nördliche Baugebietsgrenze) gemäß parallel erstellter Straßenentwurfsplanung. Ausbildung einer Kreuzungssituation im Bereich der Stichstraße. Diese Änderungen resultieren aus den Überlegungen, zukünftige Gewerbeflächen nördlich der B 50 auszuweisen, die dann über das Plangebiet und die auszubauende Wirtschaftswege-Überführung über die B 50 erschlossen werden können.
- Herausnahme der Fläche für die Feuerwehr. Die Planung sieht nun einen Standort im westlich angrenzenden Gewerbepark Tenhaeff vor.
- Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordosten. Hier soll in erster Linie das notwendige Regenrückhalte-/Versickerungsbecken angelegt werden. Diese Maßnahme zur Niederschlagswasser-Bewirtschaftung wurde notwendig, weil gemäß aktuellem Entwässerungskonzept der vorhandene Mischwasserkanal nicht ausreicht, das Gewerbegebiet zu entsorgen. Die bisherige

1. August 2005



randliche Eingrünung im Nordosten wird entsprechend nach Osten verlagert. Der Grünstreifen wird nunmehr als öffentliche Grünfläche festgesetzt (zuvor private Fläche). Nach dem aktuellen Entwässerungskonzept können in dem Grünstreifen auch naturnahe Versickerungs- / Ableitungsmulden hergestellt werden. Sie leiten das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet zum o.g. zentralen Rückhalte-/Versickerungsbecken. Zusätzlich werden die Bauflächen um ca. 0,5 ha erweitert.

- Die landespflegerische Ausgleichsfläche im Ordnungsbereich „D“ (Flur 55, Fl.St. 47) umfasste ursprünglich ca. 1,5 ha. Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der B 50 wurde etwa 1 ha dieser Fläche für Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall) überplant. Damit reduzierte sich der Ordnungsbereich „D“ auf knapp 0,5 ha. Dies hatte zur Folge, auf andere Ausgleichsflächen zurückgreifen zu müssen.
- Als weitere landespflegerische Ausgleichsfläche wurde der Ordnungsbereich „E“ (Flur 55, Fl.St. 35 tlw.) ausgewählt. Auf dem Flurstück mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 ha sind auch für andere Projekte Ausgleichsmaßnahmen reserviert bzw. bereits umgesetzt. Für den Bebauungsplan Denzer Lehmkaulen ist ein rund 1,9 ha großer Bereich vorgesehen, auf dem eine Streuobstwiese und ein Waldrand entwickelt werden sollen.
- Weil trotz der Ordnungsbereiche „D“ und „E“ immer noch Ausgleichsflächen fehlen, werden Flächen aus dem Ökonkonto der Stadt Kirchberg herangezogen. Hierbei handelt es sich um den Ausgleichsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Simmerner Straße“ und um Ökokontoflächen im Bereich „Dieferscheid“ und „Im Blaffert“.
- Die textlichen Festsetzungen wurden umgestellt (Reihenfolge gem. § 9 Abs.1 Nr. 1-26 BauGB, redaktionelle Änderung) und auf den aktuellen Stand gebracht. Als weitere Festsetzungen wurden eine Regelung zur Zulässigkeit von Straßenböschungflächen sowie zur Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen getroffen (§ 9 Abs.1 Nr. 26 und Abs. 1a BauGB). Zeichnerisch festgesetzt sind die aus der Straßenentwurfsplanung ermittelten Böschungflächen, die zu erwarten sind.
- Die Begründung zum Bebauungsplan wurde im notwendigen Umfang überarbeitet.

Durch den Wegfall des bisherigen landespflegerischen Ordnungsbereichs „B“ im Norden des Plangebiets wird folgende neue Zuordnung getroffen:

bisheriger Ordnungsbereich A: bleibt lagemäßig unverändert; Fläche wird größer.
bisheriger Ordnungsbereich C: wird Ordnungsbereich B.
Ordnungsbereich C: ist neu (Regenrückhaltung/ -versickerung im Osten).
Ordnungsbereich D: bleibt lagemäßig unverändert; Fläche wird kleiner.
Ordnungsbereich E: ist neu (externe Ausgleichsfläche nördlich der B 50).

Aufgrund der Stellungnahmen im erneuten Beteiligungsverfahren, das im November/Dezember 2004 durchgeführt wurde, hatte sich auch im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planung die Notwendigkeit ergeben, ein ergänzendes (3.) erneutes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (3) BauGB (BauGB vom 27. August 1997) durchzuführen. Anregungen konnten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen der Planung vorgetragen werden. Es handelte sich hierbei um folgende Teile:

- Eintragung von Leitungsrechten zugunsten des Entsorgungsträgers (Verbandsgemeindewerke) zur Sicherstellung der Ableitungsmöglichkeit von Niederschlagswasser als Zuleitung zu den vorgesehenen Rückhaltebereichen in den Ordnungsbereichen A und C. Damit verbunden Anpassung der Baugrenzen.

1. August 2005



- Ergänzung der Textfestsetzungsziffer 7 dahingehend, dass eine Überbauung der Flächen mit Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers unzulässig ist.
- Redaktionelle Anpassungen des Kap. Abwasserbeseitigung in der Begründung
- Aufnahme von Hinweisen zu „Grenzabständen“ und zur „Erdwärmegewinnung“ in die Planurkunde.

In der Stadtratssitzung am 21.07.2005 hat der Stadtrat den Bebauungsplan „Denzler Lehmkaulen“ als Satzung beschlossen.

1 AUFGABENSTELLUNG

Der Bebauungsplan "Denzler Lehmkaulen" im Nordosten der Stadt Kirchberg, unmittelbar östlich an die derzeit stillgelegte Bahntrasse angrenzend, dient der Steuerung einer städtebaulich geordneten Entwicklung in diesem Bereich und der bauplanungsrechtlichen Sicherung von zusätzlichen Gewerbeflächen, um die Attraktivität der Stadt Kirchberg als Gewerbe- und Industriestandort zu steigern. Aufgrund der zentralörtlichen Bedeutung, der verkehrsmäßig günstigen Anbindung und der bereits vorhandenen baulichen Entwicklung in diesem Bereich wurde vom Stadtrat der Stadt Kirchberg die Aufstellung des Bebauungsplanes mit dieser maßgeblichen Zielsetzung beschlossen.

Die zum Bebauungsplan parallel erarbeiteten landespflegerischen Planungsinhalte sind in den Bebauungsplanentwurf integriert.

Aufgrund der Größe des Plangebiets (mehr als 20.000 m² überbaubare Grundfläche) muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung - Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls – durchgeführt werden. Grundlage hierfür ist das UVPG (Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz). Der Bericht hierzu ist Anhang dieser Begründung.

2 SITUATIONSBESCHREIBUNG

2.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Kirchberg liegt im mittleren Hunsrückbereich als Verbandsgemeindesitz der gleichnamigen Verbandsgemeinde im Rhein-Hunsrück-Kreis.

Sie ist verkehrsmäßig günstig über die B 50 in Ost-West-Richtung und die B 421 in Nord-Süd-Richtung an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Beide Straßen stellen auch eine Verbindung zu der überregional bedeutsamen Hunsrückhöhenstraße (B 327) im Westen her. Die A 61 im Osten wird über die gut ausgebaute B 50 (weitgehend 4-streifig) nach etwa 25 km Wegstrecke erreicht.

Daneben ist die Stadt Kirchberg durch eine günstige Lage zum weiter westlich gelegenen Flughafen Frankfurt-Hahn gekennzeichnet. Die B 50 ist die überregionale Verkehrsader zu diesem Flughafen. Sie wird sukzessive als 4-streifige Bundesstraße ausgebaut.

1. August 2005



Die Ortslage Kirchberg wird von der B 50 bereits im Norden umfahren. Ein Anschlusspunkt hier grenzt unmittelbar an das Plangebiet und weitere Gewerbeflächen an, so dass ideale Voraussetzungen für die großräumige verkehrliche Einbindung der Gewerbeflächen im nördlichen und nordöstlichen Bereich von Kirchberg gegeben sind.

Im Geltungsbereich ist z. T. bereits gewerbliche Nutzung vorhanden, wobei in Richtung Süden vielfach auch Wohnnutzung zum Bestand zählt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch die Bahnanlage im Westen, durch einen Wirtschaftsweg, der an die Umgehungsstraße B 50 im Norden angrenzt, durch landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten und durch die Heinzenbacherstraße (K 15) im Süden.

Innerhalb des Plangebiets haben sich an der ausgebauten Herbert-Kühn-Straße bereits verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt. Daneben gibt es im Bereich der Straße "Im Bohnengarten" (parallel zur Bahntrasse verlaufend) ebenfalls verschiedene Gewerbebetriebe, aber auch einige Wohnhäuser.

Ein schmaler Verbindungsstich zwischen der Herbert-Kühn-Straße und der Straße "Im Bohnengarten" erschließt weitere Wohngebäude.

Im südlichen Zipfel des Geltungsbereichs liegen an der Straße "Im Bohnengarten" ebenfalls bereits 4 Wohnhäuser.

Die nicht baulich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich sind landwirtschaftlich genutzt. Sie sind über ein Netz von teils versiegelten Wirtschaftswegen erschlossen. Ein Wirtschaftsweg (Verlängerung der Herbert-Kühn-Straße) führt über die nördliche Geltungsbereichsgrenze hinaus. Als Überführung über die B 50 erschließt er die nördlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

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. Fühlungsvorteile.

Im Entwurf 2002 des RROP wird diese Einstufung fortgeschrieben (Grundzentrum im Grundnetz).

Die Stadt Kirchberg befindet sich gem. RROP 1988 im **Strukturraumtyp IIIb**. Das sind Strukturräume mit stärksten Strukturschwächen. Als Maßnahme für diese Gebiete werden im Regionalen Raumordnungsplan u. a. die Vermehrung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebots im produzierenden Gewerbe, die Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich und die Verbesserung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beschrieben.

Im Entwurf 2002 des RROP wird Kirchberg wegen der günstigen Verkehrserschließung über die ausgebaute/auszubauende B 50 vom schlechtesten Strukturraumtyp 5 zum Strukturraumtyp 4 hochgestuft.

1. August 2005



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 Zusammenfassung der raumordnerischen Ziele, nach Mittelbereichen getrennt, wird nochmals ausdrücklich dargelegt, dass das Schwergewicht der Wirtschaftsförderung im Mittelbereich Simmern auf den Nahbereich Kirchberg zu legen ist.

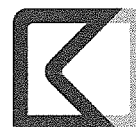
Im Entwurf 2002 des RROP wird Kirchberg die besondere Funktion „Gewerbe“ zugeordnet, zusätzlich auch die besondere Funktion „Erholung“.

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

2.2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan "Denzer Lehmkaulen" ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Kirchberg entwickelt (4. Fortschreibung und Neuaufstellung). Sowohl die im südlichen Bereich vorgesehenen Mischnutzungen, als auch die im Norden vorgesehenen gewerblichen Nutzungen werden durch den Flächennutzungsplan abgedeckt. Dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

1. August 2005



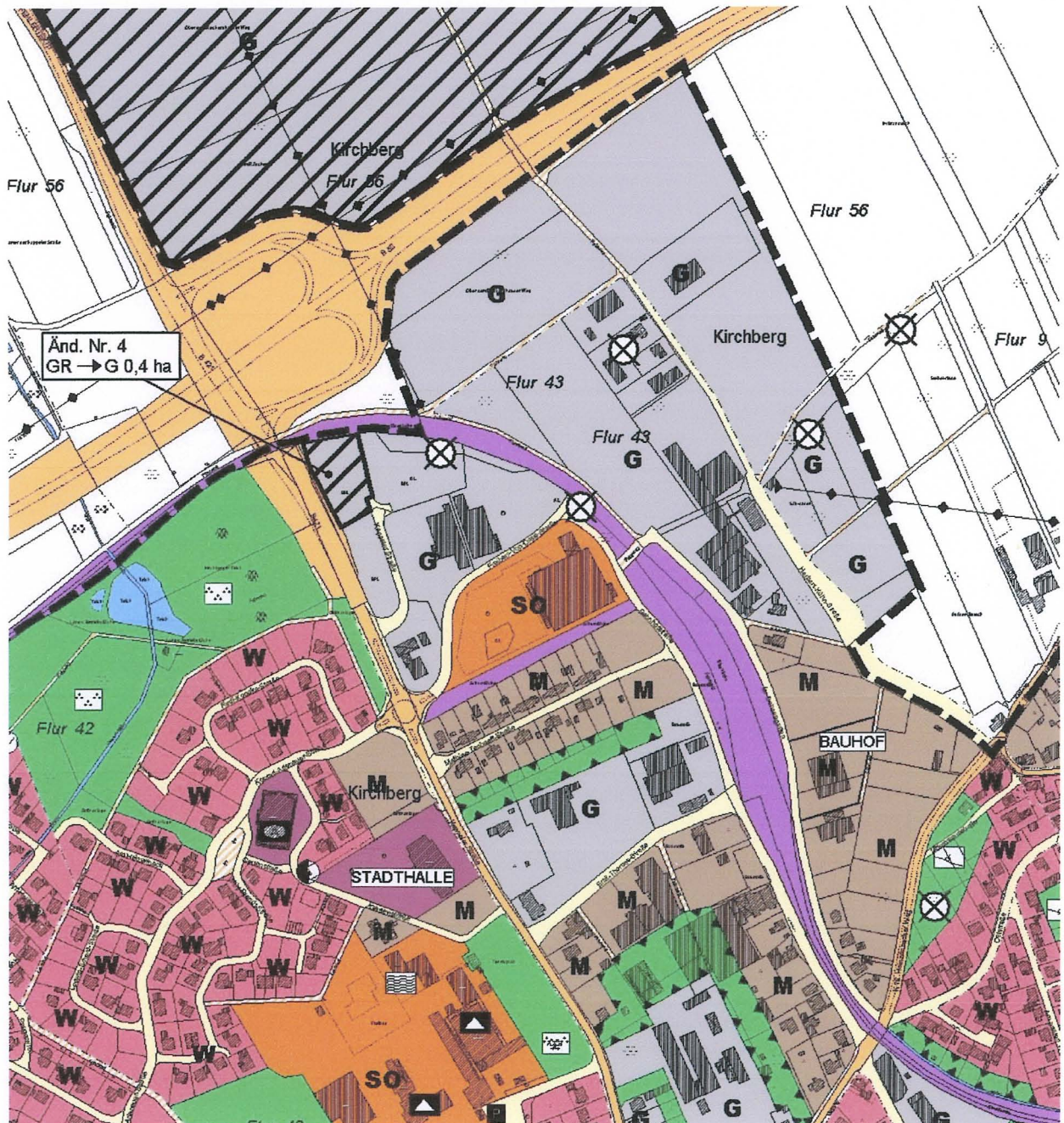


Abb.: Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Kirchberg – Fortschreibungsentwurf 2004/2005

3 LANDSCHAFTSPLANUNG - GUTACHTERLICHER TEIL

Durch die Ausweisung von Baugebieten werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinn des § 4 (1) Landespflegegesetz geschaffen, da sie eine Ver-

1. August 2005

änderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen mit sich bringen und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen.

Folgen einer Bebauung und Erschließung sind die Versiegelung des Bodens, die Beseitigung bzw. Veränderung pflanzlichen und tierischen Lebensraums, eine verminderte Regenwasserversickerung, Veränderungen des Kleinklimas und eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

Um diese Umweltauswirkungen zu verdeutlichen, schreibt der Landesgesetzgeber in § 17 Landespflegegesetz (LPfG) vor, die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Flächennutzungsplan darzustellen und in den Bebauungsplänen festzusetzen. Negative Umweltauswirkungen sollen dadurch vermieden oder ausgeglichen werden.

Die im vorliegenden Entwurf erfolgten Planänderungen stellen gegenüber der vorherigen Fassung (1. erneute Offenlage im Feb./März 2001) **zusätzliche Eingriffe** dar durch die Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Flächen im Nordosten (Umfang ca. 0,5 ha). Die neu aufgebaute Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung befasst sich damit.

3.1 Standortbedingungen

3.1.1 Naturräumliche Gliederung

Kirchberg liegt am westlichen Rand der naturräumlichen Einheit "Kirchberger Hochflächenrand", die Teil der Hunsrückhochfläche ist.

Der Kirchberger Hochflächenrand fällt südlich von der Hunsrückhochfläche zur Unteren Simmerner Mulde ab. Er ist gekennzeichnet durch eine lebhaftige Gliederung von grundlandreichen Dellen und Tälchen. Ackerbau findet vorwiegend auf skelettreichen Böden in Hanglagen statt. Im südwestlichen Teil ist der Kirchberger Hochflächenrand stark bewaldet. Die Stadt Kirchberg selbst liegt auf einem bastionsartig vorspringenden Hochflächensporn.

Das Höhen-Niveau reicht von ca. 350 m über NN am Kyrbach bis zu 528 m über NN im Wüschheimer Rücken.

3.1.2 Geologischer Aufbau/Bodenverhältnisse

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung bestehen aus devonischen Schiefen und Grauwacken, die von Bimsschleiern und Staublehm bzw. Lößlehm überlagert sind. Aus diesem Untergrund haben sich vorwiegend mäßig basenarme bis mäßig basenhaltige Braunerden gebildet. Die vorherrschende Bodenart ist sandiger Lehm.

3.1.3 Oberflächengestalt

Das Plangebiet liegt in einer Höhenlage von 415 bis 435 m über NN. Das Gelände steigt leicht mit ca. 4 - 5 % nach Nordwest an. Im südlichen Teil befinden sich hohlwegartige Strukturen (Herbert-Kühn-Straße). Eine Hohlwegstruktur wurde in früheren Jahren als Müllkippe genutzt und verfüllt. Sie ist im Bebauungsplan als Altablagerungsfläche gekennzeichnet (Grünfläche im Osten des Plangebiets, nördlich der Flurbezeichnungen Sauwäsen/ Stebelwiese)

1. August 2005



3.1.4 Wasserhaushalt

Die devonischen Schiefer und Grauwacken sind Kluffgrundwasserleiter mit geringer Wasserführung. Die Versickerungsfähigkeit der tiefgründigen, lehmhaltigen Böden für Oberflächenwasser ist gering.

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Des weiteren befinden sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer. Die nächsten Bäche, Quellen und Teiche sind mindestens 300 m vom Plangebiet entfernt.

3.1.5 Bioklimatische Verhältnisse

Der größte Teil des Plangebiets besteht aus Kaltluftproduktionsflächen, die sich aus Acker- und Grünlandflächen zusammensetzen. Die Gehölzbestände innerhalb des Plangebietes können als kleine inselartige Frischluftentstehungsflächen angesehen werden. Zum Teil ist das Plangebiet bereits bebaut. Die bebauten und versiegelten Flächen gelten als bioklimatische und lufthygienische Belastungsräume, weil dort Abgasemissionen durch Hausbrand, Produktionsprozesse und Kraftfahrzeugverkehr entstehen. Des weiteren findet eine Wärmespeicherung durch die versiegelten Flächen statt. Von Westen/ Südwesten strömt weitere erwärmte und mit Schadstoffen belastete Luft in das Plangebiet ein (Ortslage Kirchberg, Gewerbepark Tenhaeff). Die im Plangebiet produzierte Kaltluft fließt in östliche Richtung ab.

Das Klima des Raumes um Kirchberg ist durch die folgenden Kennwerte charakterisiert:

Klimabezirk:	Hunsrück
mittlere Lufttemperatur Jahr:	7 - 8° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode:	13 - 14° C
mittlere Dauer der Vegetationsperiode, Tagesmittel der Lufttemperatur $\geq 5^{\circ}$ C:	210 - 220 Tage
Zahl der Sommertage im Jahr, $> 25^{\circ}$ C:	10 - 20 Tage
mittlere Zahl der Frosttage:	80 - 100 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	650 - 700 mm
Hauptwindrichtung:	Südwest bis West

Die Klimadaten weisen den Untersuchungsraum als einen Raum mit mittlerer Klimagunst aus. Die Klimawerte des Raums entsprechen in etwa den Durchschnittswerten von Rheinland-Pfalz.

3.1.6 Heutige potentielle natürliche Vegetation

Die Standortverhältnisse würden als heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) folgende Waldformationen „zulassen“:

Im Südwesten des Plangebiets einen Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchenwald (Luzulo-Fagetum) basenarmer Silikatstandorte,
in den übrigen Gebieten einen Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchenwald (Luzulo-Fagetum) mäßig basenarmer Silikatstandorte.

1. August 2005



3.1.7 Pflanzen- und Tierwelt

Der südliche Bereich des Plangebietes ist ein relativ gut strukturierter Landschaftsteil am Ortsrand von Kirchberg, der nördliche Teil (zukünftige Gewerbeflächen) ist eher strukturarm.

Die Flächen des Plangebiets werden unterschiedlich genutzt mit unterschiedlichen Nutzungsdensitäten. Neben Acker- und Grünlandflächen gibt es auch bebaute Bereiche (Gewerbe oder Wohnen).

Im mittleren Bereich des Plangebiets, westlich der Herbert-Kühn-Straße, liegt eine Ruderalfläche. Die Fläche ist zu etwa 1/3 mit Gebüsch bewachsen. Bestandsbildner sind Beifuß, Ginster, Hundrose, Leinkraut, Rainfarn, Spätblühende Goldrute, Weidenröschen, Wiesenknautgras. Ruderalflächen im besiedelten Bereich sind meist nur temporär vorhanden und daher von eher geringer Bedeutung für Arten und Biotopschutz; diese Bedeutung steigt mit zunehmender Arten- und Strukturvielfalt etwas an.

Im Südteil des Plangebiets existieren kleinere Streuobstbestände. Intakte Streuobstbestände besitzen eine große Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, da sie laut Roter Liste der bestandsgefährdeten Biotoptypen von Rheinland-Pfalz (1989) zu den Biotoptypen mit tatsächlichem oder erwartetem starkem Verbreitungsrückgang zählen - aufgrund hoher Empfindlichkeit und hoher Belastung durch Biozid-/bzw. Schadstoffeintrag sowie intensive Betriebsformen. Bei anhaltender Belastung droht langfristig die Vernichtung vieler Streuobstbestände.

Ihr hoher Schutzwert ist damit begründet, dass sie reizvolle Elemente in der Kulturlandschaft darstellen, als Erholungsräume für die Bevölkerung dienen und einen unersetzbaren Lebensraum für einige der bedrohten Tierarten darstellen. Typische Bewohner der Streuobstwiesen sind z. B. Wiedehopf, Wendehals, Steinkauz, Grünspecht oder Gartenrotschwanz. Daneben dienen insbesondere baumhöhlenreiche und ältere Obstbaumbestände als Lebensraum für Sieben- und Gartenschläfer sowie bestandsbedrohte Fledermäuse. Diese Aussagen sollen die ökologische Bedeutung eines gut entwickelten Streuobstbestandes unterstreichen. Ein solcher Bestand muss auch eine Mindestgröße von 2000 m² haben, um den Lebensraumsprüchen wenigstens einiger der genannten Tierarten zu genügen.

Die einzelnen Streuobstbestände im Südteil des Plangebiet überschreiten jedoch eine Flächengröße von ca. 360 m² nicht, zudem liegen sie völlig isoliert im Raum; Baumhöhlen sind kaum vorhanden und der Totholzanteil ist trotz der extensiven Nutzung als gering einzustufen. Aus diesem Grund ist die Bedeutung dieser Bestände eher gering.

Daneben sind in der südlichen Hälfte des Plangebiets Einzelgehölze und feldgehölzartig wachsende Randgehölze vorhanden. Die Randgehölze treten im südöstlichen Plangebietsteil beiderseits entlang der Herbert-Kühn-Straße verstärkt auf (Hohlwegcharakter). Hier kommen Arten wie Apfel, Brombeere, Eberesche, Fichte, Kirsche, Kreuzdorn, Salweide, Schlehe, Schwarzer Holunder, Stieleiche und Weißdorn vor, die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.

Die dominierende Nutzungsart ist die landwirtschaftliche Nutzung. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes überwiegen dabei strukturarme Ackerflächen. Die Wiesen- und Weidennutzung im Plangebiet ist in der Regel mäßig intensiv. Die Ackernutzung ist intensiv.

Eingerahmt wird das Plangebiet im Westen durch die Bahntrasse mit folgender Wohn- und Mischbebauung (im Südwesten) bzw. gewerblicher Nutzung (im Westen). Im Norden verläuft als Umgehungsstraße die B 50neu in Einschnittslage; im Nordwesten liegt der großzügig ausgebaute Anschluss der B 50neu an die B 421. Die Straßenböschungen der B 50 sind mit Begleitgehölzen bewachsen. Im Osten schließt sich weitere Acker- und Grünlandnutzung an. Jenseits der K 15 im Sü-

1. August 2005



den/ Südosten grenzt weitere Wohn- und Mischbebauung in Verbindung mit Obstgärten, Grünland und Gartenland an das Plangebiet an.

Der insgesamt ökologisch bedeutsamere Teil des Plangebiets liegt also im Süden, südlich des Südost - Nordwest verlaufenden Verbindungsweges zwischen der „Heinrich-Kühn-Straße“ und „Im Bohnengarten“. Während im übrigen Plangebiet das Tierartenvorkommen relativ arm sein dürfte, ist in diesem Bereich ein höheres Vorkommen von Tierarten, insbesondere Vögel, Kleinsäuger und Insekten, zu erwarten. Allerdings liegen die lebensraumbestimmenden Gehölzbestände relativ isoliert. Seltene, in ihrem Bestand bedrohte Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Schutzgebiete oder schützenswerte Biotope ausgewiesen. Das nächste Biotop gemäß der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz befindet sich ca. 350 m nordöstlich vom Plangebiet.

Die Planung vernetzter Biotopsysteme für den Rhein-Hunsrück-Kreis (1993) nennt als Ziel für den mittleren Teil des Plangebiets (zwischen der Bahntrasse und der Heinrich-Kühn-Straße) die Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte. Dieser Bereich ist heute bereits zur Hälfte mit Gewerbe belegt.

3.1.8 Landschaftsbild, Landschaftsstruktur und Erholungspotential

Das Landschaftsbild im Plangebiet stellt sich unterschiedlich dar. Der südliche Teil des Plangebietes vermittelt ein relativ reich strukturiertes Landschaftsbild, hauptsächlich aufgrund der vergleichsweise kleinräumigen Nutzung und der Gehölzbestände. Der nördliche Teil des Plangebietes wirkt eher monoton aufgrund der großen landwirtschaftlichen Nutzflächen, die sich nach Nordosten/ Osten fortsetzen. Die hier bereits vorhandene gewerbliche Bebauung ist bislang nicht in die Landschaft eingebunden und wirkt daher störend. Die B 50neu nördlich des Plangebiets fällt dem im Gelände stehenden Betrachter wegen ihrer Einschnittslage nicht weiter ins Auge. Dennoch ist sie als Vorbelastung des Landschaftsbildes zu werten.

Die Erholungseignung des Plangebiets ist wegen der umgebenden Nutzung gering, auch wenn die Wege z.B. für den Feierabendspaziergang genutzt werden.

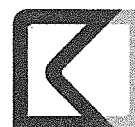
3.1.9 Wechselbeziehungen/Wirkungsgefüge der Landschaftsfaktoren

Die Landschaftsfaktoren Geologie, Boden, Klima, Wasserhaushalt und Pflanzen- und Tierwelt bilden ein Wirkungsgefüge mit gegenseitigen Wechselbeziehungen und Abhängigkeiten.

Die Bodenentwicklung vollzog und vollzieht sich in Abhängigkeit vom geologischen Untergrund, der das Ausgangsmaterial bereitstellt, vom Klima mit seinen Wirkfaktoren Temperatur, Wind und Niederschläge, vom Wasserhaushalt (Bodenwasser, Grundwasser, Niederschläge) und von der Tier- und Pflanzenwelt (Bioturbation, Wurzelsprengung, Humusbildung).

Das Lokalklima ist neben der geographischen Lage und der Topographie auch vom Boden und von der Vegetation abhängig, da diese ausschlaggebend sind für die Höhe der Verdunstung und damit der Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig hat die Vegetation auch Auswirkungen auf die Temperatur des Raumes.

1. August 2005



Der Wasserhaushalt wird bestimmt durch das Klima, insbesondere durch die Niederschläge, aber auch durch die Lufttemperatur und den Wind, außerdem durch Boden, Geologie und Vegetation. Sie steuern Verdunstung und Versickerung und somit die Grundwasserneubildung.

Die Pflanzenwelt bildet sich in Abhängigkeit von Boden (Bodenart, Gründigkeit, Nährstoffgehalt, Basenhaushalt), Klima und Wasserhaushalt (Einfluss von Grundwasser, Oberflächenwasser und Niederschlägen) aus. Sie ist neben Klima und Wasserhaushalt bestimmend für die sich ansiedelnde Tierwelt.

Dieses natürliche Gefüge ist im Bereich des Plangebietes jedoch durch die intensive Nutzung stark verändert. Am deutlichsten machen sich diese Veränderungen bei der Pflanzen- und Tierwelt bemerkbar. Die Vegetation besteht im Plangebiet nicht aus den natürlichen Pflanzengesellschaften (vgl. Kap. 3.1.6 - hpnV), sondern aus angebauten Kulturpflanzen (Äcker, Wiesen, Gärten, ..) oder Kulturfolgern, wie sie auf den nicht genutzten Bereichen z.B. der Gewerbeflächen auftreten (Ruderalvegetation). Diese stark anthropogen überformten Flächen bieten nur noch wenigen Tierarten Lebensraum als Nahrungs- oder Brutbiotop. Gleichzeitig sind auch das Mikroklima und der Wasserhaushalt dieser Standorte gegenüber der natürlichen Vegetationsdecke (Wald) verändert.

3.2 Voraussichtliche Entwicklung von Natur und Landschaft unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzungen

Es ist davon auszugehen, dass die gegenwärtigen, in der Regel intensiven Nutzungen im Plangebiet beibehalten werden. Damit sind keine Änderungen bei den beschriebenen Standortfaktoren zu erwarten, so dass sich für Natur und Landschaft keine positiven Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Lediglich auf den wenigen vorhandenen Ruderalflächen ist bei fortwährender Nichtnutzung die Entwicklung von Gebüsch und gehölzartigen Strukturen zu erwarten.

3.3 Natürliches Entwicklungspotential aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes

Würde die menschliche Nutzung in den unbebauten Bereichen des Plangebiets aufgegeben und blieben die Flächen sich selbst überlassen, könnte sich über die natürlicherweise ablaufende Sukzession über verschiedene Brache- und Gebüschstadien schließlich die hpnV-Klimaxgesellschaft, der Hainsimsen-(Traubeneichen-) Buchenwald bilden. Der Konjunktiv „könnte“ wurde gewählt, weil es nicht zu beweisen ist, ob dieser Fall auch tatsächlich eintritt. Die Zeiträume von der Nutzungsaufgabe beispielsweise eines Ackers bis zur hpnV-Klimaxgesellschaft übersteigen den menschlichen Planungshorizont bei weitem und wie sich innerhalb dieses Zeitraumes die Standortbedingungen verändern, kann nicht vorhergesagt werden.

Durch eine Extensivierung der Offenland-Bereiche (Wiesen und Acker) und durch Anpflanzen von Hecken, Feldgehölzen sowie Streuobstwiesen lassen sich ökologisch wertvolle und kulturbedingte, reich strukturierte Biotope entwickeln.

1. August 2005



3.4 Bewertung der Auswirkungen der gegenwärtigen Raumnutzungen und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Wie bereits beschrieben, handelt es sich bei dem Plangebiet größtenteils um landwirtschaftlich und gewerblich genutztes Gelände mit einzelnen Gehölzbeständen. Anhand der Kriterien Eignung, Empfindlichkeit, vorhandene Belastungen und Schutzbedürftigkeit wird die Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dargestellt.

3.4.1 Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential

Die Palette der Biotopbewertungen reicht im Plangebiet von "sehr gering/ nicht vorhanden" bis "mittel hoch". Keine Bedeutung für das Arten- und Biotopschutzpotential haben die Gewerbe- und Straßenflächen. Eine geringe Bedeutung erlangen die mit Wohnhäusern bestandenen Flächen, die Ackerflächen sowie die mäßig intensiven Grünlandflächen (Weide und Wiesen). Eine mittlere Bedeutung erlangen nur die aus heimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzten Gehölzstrukturen. Die Ruderalfluren sind zwar wegen ihrer Vielfalt an Arten und Strukturen von Bedeutung, allerdings muss diese Bedeutung aufgrund der intensiv genutzten Umgebung relativiert werden, so dass nur eine Einstufung zwischen mittel und gering erfolgen kann.

Während die Gewerbe- und Straßenflächen praktisch keinen Lebensraum bieten, sind auf den Ackerflächen wenigstens noch angepasste Arten wie Sperling, Feldlerche, Amsel, Goldammer oder Mehlschwalbe zu finden. Die mäßig intensiv genutzten Mähwiesen bieten darüber hinaus noch einigen Insektenarten Lebensraum. Die Gehölzbestände einschließlich der Streuobstreste sowie die Ruderalflächen sind insbesondere als Vogel- und Insektenbiotope von Bedeutung.

Große Teile des Plangebiets sind wegen der intensiven Nutzung als stark vorbelastet einzustufen. Auf den Ackerflächen findet ein intensiver Dünger- und Pestizideinsatz statt, so dass sich Nähr- und Schadstoffe im Boden anreichern können.

3.4.2 Bedeutung für das Erholungspotential und das Landschaftsbild

Aufgrund seiner relativ hohen Strukturvielfalt insbesondere im südlichen Teil und seiner unmittelbar angrenzenden Lage zu Siedlungsgebieten der Stadt Kirchberg ist das Plangebiet im Prinzip für die Feierabenderholung geeignet. Die Eignung wird aber durch die stark befahrene B 50neu und die gewerbliche Nutzung eingeschränkt.

Das Plangebiet erlangt für die Feierabenderholung demnach eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Für das Landschaftsbild erlangt der Südteil des Plangebiet aufgrund seiner Ortsrandlage und seiner verhältnismäßig guten Einsehbarkeit von nördlichen und östlichen Richtungen eine mittlere Bedeutung. Beim strukturarmen Nordteil ist die Einsehbarkeit von nördlichen und östlichen Richtungen zwar auch relativ gut, es muss aber die bestehende gewerbliche Nutzung (auch die kulissenhaft wirkende westlich der Bahntrasse) als deutliche Vorbelastung eingestuft werden, so dass hier insgesamt nur eine geringe Bedeutung abgeleitet werden kann.

1. August 2005



3.4.3 Bedeutung für das Wasserpotential

Für das Wasserpotential ist das Plangebiet nur von geringer Bedeutung, weil keine Oberflächengewässer vorhanden sind, die Grundwasserneubildung wegen der schlecht durchlässigen oberen Bodenschichten nur eine untergeordnete Rolle spielt und der geologische Untergrund nur eine geringe Grundwasserführung aufweist.

3.4.4 Bedeutung für das Klimapotential

Aufgrund der im Verhältnis zur Umgebung relativ geringen Größe des Plangebietes und aufgrund der topographischen Situation (die im Plangebiet produzierte Frisch- und Kaltluft fließt nicht zur Ortslage Kirchberg, sondern in unbesiedeltes Gebiet) erlangt das Plangebiet für das Klimapotential nur eine geringe Bedeutung.

3.4.5 Bedeutung für das Bodenpotential

Aus der Bodenkarte wird ersichtlich, dass das Plangebiet eine geringe potentielle Erosionsgefährdung (Bodenabtrag 5 - 10 t/ha/Jahr) aufweist. Die hohlwegartigen Straßenböschungen im südlichen Teil des Plangebietes weisen eine sehr hohe potentielle Erosionsgefährdung auf, die aber durch den derzeitigen Bewuchs mit vorwiegend Laubgehölzen sehr stark reduziert ist.

Dem Bodenpotential im Plangebiet kommt über seine hohe Bedeutung als Wasserspeicher, Puffer, Filter und Pflanzenstandort hinaus keine weitere relevante Bedeutung zu.

3.4.6 Bedeutung für die Denkmalpflege und die Kulturgeschichte

Soweit bekannt, besitzt das Plangebiet keine Objekte/ Strukturen, welche die erd- und naturgeschichtliche oder kulturlandschaftliche Entwicklung repräsentieren oder die für Forschung und Wissenschaft bedeutsam wären.

3.5 Umweltverträglichkeitsbeurteilung der derzeitigen Nutzungen

Das Plangebiet ist derzeit durch die Nutzungen Landwirtschaft und Gewerbe gekennzeichnet, d. h. es finden unterschiedliche, vorwiegend intensive bzw. mäßig intensive Nutzungen statt. Diese führen zu möglichen Konflikten mit anderen Nutzungsarten, insbesondere mit dem Arten- und Biotopschutz, der naturraumbezogenen Erholung sowie dem Wasserschutz.

Die derzeitige Nutzungsstruktur hat zu einer weitgehenden Beseitigung naturnaher Landschaftselemente und Vegetationsstrukturen geführt. Infolge dessen wurde den meisten Tierarten naturnaher Lebensräume die Lebensgrundlage entzogen. Besetzt wurden die vorhandenen Landschaftselemente und Vegetationsstrukturen von den weitverbreiteten Kulturfolgern unter den Tieren.

Gleichzeitig verlieren diese anthropogen überformten Räume zum Teil ihre Bedeutung für die Erholung.

Ein weiteres Gefährdungspotential stellen der Dünger- und Pestizideinsatz auf den Ackerflächen dar, da sie trotz geringer Grundwasserführung zu Grundwasserverunreinigungen führen können.

1. August 2005



Lediglich die aus heimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzten Gehölzbestände können ungeschränkt als naturnah bezeichnet werden.

3.6 Flächen mit besonderen Schutzfunktionen, besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild

Die bisherigen Ausführungen zu dem Plangebiet und seiner näheren Umgebung machen deutlich, dass es sich um einen anthropogen stark veränderten Landschaftsraum handelt. Lediglich die aus heimischen, standortgerechten Arten zusammengesetzten Gehölzbestände sowie die Streuobstreste erlangen eine mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz; sie beleben auch das Landschaftsbild.

Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes keine Flächen mit besonderen Schutzfunktionen für Klima, Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, die landschaftsbezogene Erholung sowie den Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz vorhanden.

3.7 Risikobeurteilung der geplanten Nutzung als Gewerbe- und Mischgebiet

Mit der Ausweisung eines Gewerbe- und Mischgebiets für den Bereich "Denzer Lehmkaulen" und der daraus resultierenden zusätzlichen Erschließung und Bebauung werden die Naturpotentiale der betroffenen Flächen beeinflusst. Im folgenden wird das Beeinträchtigungsrisiko für die Naturpotentiale dargestellt:

Arten- und Biotopschutzpotential: Für das Arten- und Biotopschutzpotential entsteht durch die Planung ein geringes bis mittleres Risiko, da die Bebauung überwiegend auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz geplant ist. Lediglich für die Gehölzbestände und eingeschränkt für die Ruderalvegetation besteht ein mittleres Risiko für das Arten- und Biotopschutzpotential. Durch entsprechende Maßnahmen wie z. B. Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände sowie randliche Eingrünung und innere Durchgrünung lässt sich dieses Risiko reduzieren.

Erholungspotential und Landschaftsbild: Für das Erholungspotential ergibt sich ein geringes bis mittleres Risiko, da das Plangebiet für die stille Feierabenderholung durch die geplante Bebauung verloren geht. Auch für das Landschaftsbild ergibt sich geringes bis mittleres Risiko, da das Plangebiet in Ortsrandlage liegt und von nördlichen und östlichen Richtungen relativ gut einsehbar ist. Diese Risiken lassen sich aber durch entsprechende Ein- und Durchgrünung sowie durch Höhenbegrenzung der Gebäude und orts- und landschaftstypische Gestaltung reduzieren.

Wasserpotential: Das Risiko für das Wasserpotential ist unter der Voraussetzung einer geordneten Abwasserentsorgung als gering einzuschätzen. Durch die Flächenversiegelung kann jedoch ein Teil der Niederschläge nicht mehr in den Boden versickern, es kommt zu verstärktem oberflächlichen Abfluss, so dass die Grundwasserneubildungsrate trotz der geringen Grundwasserführung des geologischen Untergrunds vermindert wird. Durch die gezielte Anlage von Versickerungsflächen kann diese Beeinträchtigung minimiert werden.

Eine Beeinträchtigung des Grundwassers muss in jedem Fall vermieden werden.

1. August 2005



Klimapotential: Das Beeinträchtigungsrisiko für das Klimapotential ist als gering zu bewerten, da die Kaltluftproduktion aufgrund der relativ geringen Flächengröße des Plangebiets nicht entscheidend beeinflusst wird und zudem keine direkte Betroffenheit einer Siedlung gegeben ist (Kaltluftabfluss in östliche Richtung).

Bodenpotential: Für das Bodenpotential stellt die Versiegelung durch Bebauung und Erschließung grundsätzlich ein hohes Risiko dar, weil Boden ein nicht vermehrbares Gut ist (Bodenneubildungsrate aus dem anstehenden Untergrundgestein: etwa 1 cm in 100 Jahren). Die Funktionen, die der Boden im Plangebiet erfüllt (Pflanzenstandort, Lebensraum, Wasserspeicher, Puffer, Filter) kann kaum, wie z. B. bei der Kaltluftproduktion, von der Umgebung übernommen werden. Dieses Risiko lässt sich nur durch entsprechende Freilegungen bisher versiegelter Flächen reduzieren, was regelmäßig nicht möglich ist.

4 PLANUNGSINHALTE

4.1 Planungskonzeption

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans basieren auf folgenden städtebaulichen Zielsetzungen:

- Neuplanung eines Erschließungsansatzes zur Entlastung der Einmündung Herbert-Kühn-Straße/K 15 und damit Entlastung des Kreuzungsbereiches K 15/B 421 in der Stadt,
- Berücksichtigung der potentiellen Gebietserweiterung im Osten und Norden des Geltungsbereichs,
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes aufgrund der im Süden bzw. Südwesten z. T. schon vorhandenen Gemengelage und der südlich bzw. südöstlich angrenzenden Wohnbebauung,
- städtebaulich sinnvolle Ausnutzung und Erschließung des Baugebiets,
- Minimierung des ökologischen Risikos durch die Bebauung,
- Durchgrünung des Straßenraums,
- Einbindung des Plangebiets in die umgebende Landschaft,
- Beschränkung der Festsetzungen auf ein absolut notwendiges Maß, um die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten und die Standortqualitäten dieser Bauflächen nicht unnötig einzuschränken.

4.2 Erschließungssystem

Das Plangebiet "Denzler Lehmkaulen" liegt eingerahmt von der B 50neu im Norden, der Bahntrasse und der B 421 im Westen und der K 15 im Süden. Für die **äußere Erschließung** des Plangebiets "Denzler Lehmkaulen" wird übergangsweise bereits jetzt der Anschluss der **Herbert-Kühn-Straße** an die K 15 (Heinzenbacher Straße), herangezogen. Dieser Anknüpfungspunkt soll jedoch nicht als Haupterschließungsansatz beibehalten werden, um zukünftige Belastungen für die Ortslage im Bereich der Heinzenbacher Straße zu vermeiden.

1. August 2005



Ein weiterer, zweiter Anschlusspunkt an die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt ebenfalls über die Heinzenbacher Straße im Süden des Plangebiets, wo entlang des Bahnkörpers die vorhandene Erschließungsstraße **"Im Bohnengarten"** nach Norden führt.

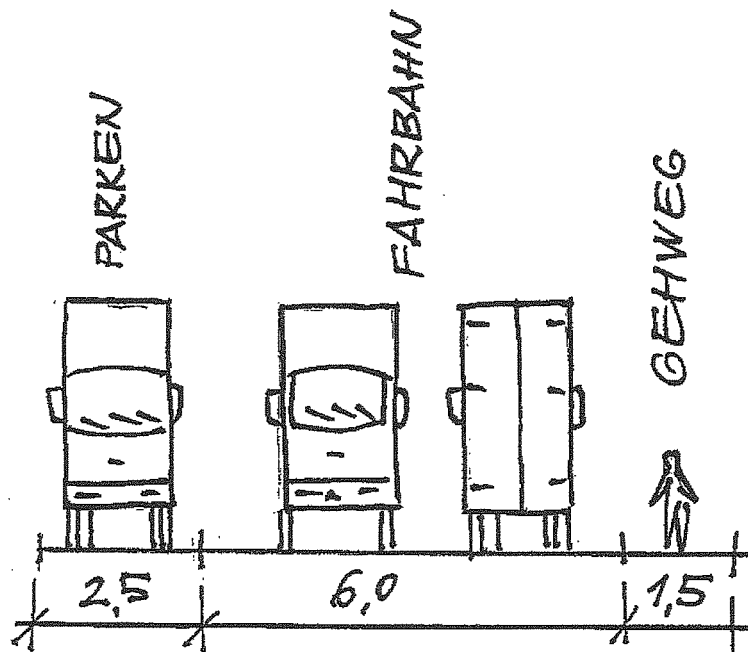
Im Zuge einer angedachten Überplanung des ehemaligen Tenhaeff-Geländes durch die Stadt Kirchberg kann das Plangebiet "Denzer Lehmkaulen", wie im Plangebiet dargestellt, über einen dritten Anschlusspunkt an die äußere Erschließung, angebunden werden (= **neue Planstraße, Verlängerung der „Freiherr-von-Drais-Straße“**; eine Verlegung des Bahnübergangs wird erforderlich). Über einen schienengleichen Bahnübergang wird das Plangebiet mit der B 421 (neuer Kreisels) verbunden und somit eine sinnvolle Anschließung des Gewerbegebiets realisiert. In Übereinstimmung mit der eisenbahnrechtlichen Fachplanung wird durch den Bebauungsplan nicht in planfestgestellte Betriebsanlagen oder übernommene Altanlagen eingegriffen, da es sich lediglich um eine Verlegung des Bahnübergangs handelt; somit wird durch den Bebauungsplan „Denzer Lehmkaulen“ Baurecht für den verlegten Bahnübergang geschaffen. Durch diese verkehrsgerechte Erschließung sind Belastungen der Ortslage Kirchberg (Heinzenbacher Weg) zu vermindern.

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die durch das angrenzende Gewerbegebiet „Tenhaeff“ hindurch ostwärts verlaufende Planstraße (Verlängerung der „Freiherr-von-Drais-Straße“), die mit einer Straßenbreite von insgesamt 7 m vorgesehen ist. Diese neue Planstraße schließt an die aus Richtung Süden heraufführende Herbert-Kühn-Straße an. Ca. 120 m weiter nördlich, auf Höhe des Wirtschaftsweges Nr. 67, entsteht im Zuge der Herbert-Kühn-Straße eine Straßenkreuzung: Der in östliche Richtung führende Zweig (Breite: 9,6 m) soll die Option auf eine spätere Erweiterbarkeit Richtung Osten dauerhaft offen halten, der nach Westen führende ca. 140 m lange Stich wird mit einer Ausbaubreite von 6 m vorgesehen. Er endet mit einer Wendeanlage (Wenderadius = 25,0 m). Der Wirtschaftsweg Nr. 67 entfällt. Der in Richtung Norden führende Wirtschaftsweg Nr. 63 wird als Option für die spätere Erweiterung der Gewerbeflächen über die B 50 neu hinaus nach Norden gesehen (s.u.). Die Herbert-Kühn-Straße mündet an der südlichen Plangebietsgrenze in die K 15 ein.

Die **Herbert-Kühn-Straße** bleibt in ihrer südlich vorhandenen Straßenbreite von 5,5 m erhalten. Der auf der westlichen Seite bereits angeordnete ca. 1,5 - 2 m breite Gehweg wird ebenfalls im Bebauungsplan übernommen; um aber auch dem ruhenden Verkehr, hier insbesondere wartenden Lieferfahrzeugen, die Möglichkeit des Parkens im öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen, wird in einem größeren Abschnitt östlich entlang der Straße ein zusätzlicher 2,5 m breiter, durch Baumpflanzungen gegliederter Parkstreifen vorgesehen.

1. August 2005





Straßenraumgliederung Haupterschließungsstraße

Die entlang des Bahnkörpers bereits vorhandene **Erschließungsstraße "Im Bohnengarten"** wird nach Norden bis zur neuen Planstraße vom/zum Gewerbepark „Tenhaeff“ fortgeführt, um ein Abfließen des Verkehrs aus dieser Straße in Richtung Norden zu ermöglichen und die Andienung des bereits vorhandenen Betriebes ohne Umwege über die Kappeler und Heinzenbacherstraße zu ermöglichen. Daneben dient eine Weiterführung dieses Erschließungsansatzes auch der Erschließung eines zusätzlich entstehenden Grundstücks hinter dem oben angesprochenen Betrieb.

Diese Straße wird aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung, wie z. T. bereits bestehend, mit einer Fahrbahn von ca. 5,5 m Breite und einem 1,5 m bis 2 m breiten einseitigen Gehweg im nördlichen Teil ausgebaut. Auf der gegenüberliegenden Seite des Bahnübergangs werden zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum angeordnet, wobei die Einfahrten der bereits in diesem Bereich bestehenden Firma bei der nachfolgenden Ausbau- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Der Südost-Nordwest verlaufende **Wohnweg** zwischen der Herbert-Kühn-Straße und der Straße "Im Bohnengarten" wird in seiner Breite von 4,5 m beibehalten und lediglich in den beiden Einmündungsbereichen verschwenkt, so dass hier jeweils verkehrssichere rechtwinklige Einmündungen entstehen. Dieser Weg soll ausdrücklich nur der Erschließung der hier vorhandenen Wohngebäude und nicht der Benutzung durch Lieferfahrzeuge und Kundenverkehr dienen. Aus diesem Grund ist gemäß Straßenverkehrsordnung eine Sperrung des Wohnwegs für den Nichtanliegerverkehr vorzunehmen.

Zur Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden im Plangebiet **Wirtschaftsweg** beibehalten. Der Wirtschaftsweg in Richtung Norden zum Brückenbauwerk über die B 50 (Wegeparzelle Nr. 63, Verlängerung der „Herbert-Kühn-Straße“) wird planerisch auf eine Breite von 9,5 m gebracht, um die Option einer erweiterten Erschließung von Gewerbeflächen nördlich der B 50 offen zu halten. Die vorhandene Überführung über die B 50 neu wird im Zuge des B 50-Ausbaus entsprechend ausgebaut. Ansonsten hat der Weg auch wichtige Erschließungsfunktionen

1. August 2005

für die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Gebiet "Ober dem Reckershäuser Weg", weil sie ohne Benutzung der Hauptverkehrsstraßen erreicht werden können.

Ein anderer Wirtschaftsweg im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entlang des Bahndammes nördlich der „Freiherr-von-Drais-Straße“ beibehalten. Er dient der Erreichbarkeit des entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze laufenden Wirtschaftswegs und der landwirtschaftlichen Nutzflächen westlich der B 421 hinter der Eisenbahnunterführung.

In Richtung Osten zweigt etwa in der Mitte des Plangebiets ein weiterer Wirtschaftsweg von der „Herbert-Kühn-Straße“ ab. Er wird im Bestand gesichert.

4.3 Bebauung

Bei der Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplangebiet grundsätzlich in **Gewerbegebiet** und **Mischgebiet** differenziert. Diese Festsetzung leitet sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Mischgebiet festgesetzt, das in seiner Nutzung gemäß den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in sich gegliedert wird. Der südliche Zipfel des Bebauungsplanes dient als Mischgebiet schwerpunktmäßig dem Wohnen (Ordnungsbereich 1a). Der nördlich daran angrenzende Bereich dient schwerpunktmäßig dem nicht wesentlich störenden Gewerbe (Ordnungsbereich 1b). Im Ordnungsbereich 1b ist die Wohnbebauung jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Diese Nutzungsdifferenzierung wurde aufgrund der bereits vorhandenen Eigenart dieses Bereichs notwendig, um Konflikte mit der im südlichen Bereich befindlichen Wohnbebauung weitgehend zu minimieren. Beim Ausschluss der allgemein zulässigen Wohnnutzung im Ordnungsbereich 1b ist zu berücksichtigen, dass die bereits vorhandene Wohnbebauung Bestandschutz genießt und der Wahrung der Zweckbestimmung des Mischgebietes dient. Artverwandte Nutzungen werden zusammengefasst und tragen so zu einer Verbesserung der Gebietsstruktur bei.

Das Gewerbegebiet im nördlichen Teil des Bebauungsplanes wird anhand der vom Ministerium für Umwelt und Gesundheit herausgegebenen Abstandsliste gegliedert, um aus Immissionsschutzgesichtspunkten eine Staffelung des Störgrades zu erreichen. Im Ordnungsbereich 2a sind zudem lebensmittelverarbeitende Betriebe aller Art wegen des südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes „Hilgert“ und des damit zusammenhängenden immissionsschutzrechtlichen Aspektes **nicht** zulässig.

Die Festsetzungen zum Maße der baulichen Nutzung orientieren sich an den in der Baunutzungsverordnung vorgegebenen Höchstgrenzen, wobei im Gewerbegebiet in den **Ordnungsbereichen 2, 2a** und **3** die Baumassenzahl auf 8,0 beschränkt wird, um die Größe der Baukörper zu beschränken (Landschaftsbild).

Ebenfalls aus Gründen des Landschaftsbildes werden Höhenbeschränkungen bei den baulichen Anlagen festgesetzt.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung im Ordnungsbereich 1a - überwiegend 2 Geschosse und als Vollgeschoss zählendes Dachgeschoss - wird hier die III-Geschossigkeit und die maximal zulässige Trauffhöhe von 7,50 m festgesetzt. Dadurch wird gewährleistet, dass das III. Vollgeschoss nicht mehr im aufgehenden Mauerwerk, sondern im Dachraum errichtet wird.

1. August 2005



Da die übrigen Ordnungsbereiche nur (OB 2, 2a und 3) bzw. überwiegend (OB 1b) gewerblich genutzt werden, ist hier die Festsetzung der Gebäudehöhe (= Firsthöhe) sinnvoller als die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse. Hierbei wird aufgrund der Zweckbestimmung (Mischgebiet / Gewerbegebiet) in 2 Höhen differenziert, um in unmittelbarer Nähe der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung keinen unverträglichen Sprung in der Baukörperentwicklung zu erhalten.

Eine Höhenbeschränkung der Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter in den Ordnungsbereichen 1b, 2, 2a und 3 wurde notwendig, um damit die untergeordnete Bedeutung dieser Nutzung auch in der Baukörperentwicklung deutlich werden zu lassen.

Bei der Bauweise wird im Mischgebiet lediglich die offene Bauweise gemäß § 22 Baunutzungsverordnung festgesetzt, um hier keine massiven, geschlossen wirkenden Baukörper zu erhalten und die Voraussetzungen für eine innere Durchgrünung dieses Bereichs zu schaffen. Für den als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Geltungsbereichs wird die abweichende Bauweise festgesetzt, damit hier Gewerbebauten von mehr als 50 m Länge entstehen können und somit eine bedarfsgerechte Bebauung für die Gewerbebetriebe möglich ist. Um aber die komplett geschlossene Wirkung der Baukörper zum Straßenraum hin zu verhindern, sind die seitlichen Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten.

Als Stellung der baulichen Anlage wird im Bebauungsplan die Hauptfirstrichtung festgesetzt, die sich überwiegend an den Grundstücksgrenzen und an den angrenzenden Erschließungsstraßen orientiert. Bei der Festsetzung der wahlweisen Firstrichtung ist eine Ausrichtung der Gebäude in die vorgegebenen Richtungen möglich.

Garagen und Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um eine randliche durchgehende Eingrünung des Plangebiets und eine gärtnerische Gestaltung der vorderen Grundstücksteile zu erreichen. Dies dient der inneren Durchgrünung des Plangebiets und der Beschränkung der Bodenversiegelung bzw. Verbauung auf den dafür vorgesehenen Grundstücksteil.

Ein Stauraum vor Garagen wird aufgrund der Stellplatzknappheit durch erhöhtes PKW-Aufkommen im ruhenden Verkehr festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf 0,5 m über höchster angrenzender Straßenoberfläche begrenzt, um die Gebäudezugänge an das Straßenniveau zu binden.

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung in den Bebauungsplan übernommen, um eine gestalterische Abstimmung der einzelnen Baukörper im Geltungsbereich zu erzielen.

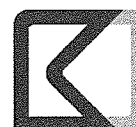
4.4 Landespflegerische Inhalte

4.4.1 Landespflegerische Zielvorstellungen

Gemäß § 17 Landespflegegesetz müssen vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes unterlassen und für Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen (in angemessener Frist) Vorsorge getroffen werden.

Schafft ein Bebauungsplan die Rechtsgrundlage für Eingriffe (Bebauung, Erschließung), so muss er auch für den nötigen Ausgleich sorgen, um den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege

1. August 2005



genüge zu tun. Gleichzeitig müssen in den Bebauungsplan auch die landespflegerischen Zielvorstellungen und Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich einfließen (vgl. § 17 (4) Ziff. 2 Landespflegegesetz).

Auf der Grundlage der vorstehenden Erhebungen, Analysen und Bewertungen werden folgende landespflegerische Zielvorstellungen und Maßnahmen formuliert, die dem Plankonzept zugrunde liegen:

- Randliche Eingrünung des Plangebiets im Osten mit heimischen, standortgerechten Gehölzen. Im Norden erübrigt sich eine Eingrünung, weil hier der geplante Lärmschutzwall entlang der B 50neu die Eingrünungsfunktion übernehmen wird.
- Innere Durchgrünung des Plangebiets durch Pflanzung heimischer Laubgehölze im Straßenraum, auf öffentlichen Grünflächen und auf den privaten Flächen.
- Rückhaltung, Nutzung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Plangebiet.
- Erhalt und Entwicklung der vorhandenen Gehölze.
- Vernetzung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze und der randlichen Eingrünung mit den Gehölzbeständen außerhalb des Plangebiets (Bahntrasse, B 50neu).

4.4.2 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die landespflegerischen Festsetzungen betreffen Maßnahmen gemäß § 9 (1) Ziff. 20, 25a und 25b BauGB

- die landschaftliche Einbindung des Plangebiets,
- Entwicklung von flächigen Gehölzstrukturen auf öffentlichen Grünflächen,
- Pflanzungen auf Privatgrundstücken,
- Begrünung des Straßenraums,
- Erhalt von vorhandenen Gehölzen
- Entwicklung von flächigen Gehölzstrukturen, einem Waldrand und einer Streuobstwiese auf externen Flächen (s.u.).

Wichtigste Ziele der Landespflege sind die Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Integration des Plangebiets in die vorhandenen landschaftlichen und städtebaulichen Strukturen.

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird vorgeschlagen, die zusätzlichen Erschließungsstraßen, die Zuwegungen zu den Grundstücken sowie die Lager- und Stellplätze mit Pflasterbelägen herzustellen, um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Während auf einer asphaltierten Straße die Niederschläge zu fast 100 % oberflächlich abfließen, kann auf einer gepflasterten Fläche zumindest ein Teil des Regenwassers durch die Fugen versickern.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf Flächen im Plangebiet zu versickern, um das öffentliche Kanalnetz zu entlasten und einen Beitrag zur Grund-

1. August 2005



wasseranreicherung im Sinn des § 1 (5) Ziff. 7 BauGB zu leisten. Schadstoffbelastetes Oberflächenwasser ist hiervon ausgenommen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist allerdings gering (Lehm). Deshalb ist die Anlage von ausreichend großen, naturnah zu gestaltenden zentralen Rückhalte-/ Versickerungsmulden nötig, die mit gut sickerfähigem Material verfüllt werden. Als Lage für diese Mulden wurden Flächen im Nordwesten und Osten des Plangebiets festgesetzt (Ordnungsbereiche A + C). In diese Mulden kann das überschüssige unbelastete Wasser von den Baugrundstücken über Leitungen/ Entwässerungsmulden eingeleitet werden. Dabei ist zu beachten, dass für die Bündelung/Zusammenführung von Oberflächenwasser (z. B. vom Hausdach) und Einleitung in den Boden eine Genehmigung gemäß Landeswassergesetz durch die Untere Wasserbehörde bei der Kreisverwaltung erforderlich ist.

Zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes und zur Verbesserung des Lokalklimas ist eine Fassadenbegrünung sehr vorteilhaft. Durch sie können Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft - gemäß den Vorschriften des § 17 (4) Landespflegegesetz - minimiert werden. Vorteile der Fassadenbegrünung sind:

- Erhebliche Mengen an Staub und Schadgasen werden gebunden.
- Durch den grünen "Schutzmantel" werden extreme Oberflächentemperaturen an den Gebäudefassaden deutlich abgeschwächt, weil sich zwischen Gebäude und Blattwerk ein isolierendes Luftpolster bildet, das im Sommer vor Hitze, im Winter (besonders bei immergrünen Pflanzen) vor Kälte schützt. Das dichte Blattwerk schützt das Mauerwerk auch vor Feuchtigkeit.
- Niederschlagswasser wird zurückgehalten und über die Blätter verdunstet, wodurch sich einerseits die Luftfeuchtigkeit erhöht und andererseits weniger Regenwasser entsorgt werden muss.
- Zahlreiche Tierarten finden im Fassadengrün einen Lebensraum. So sind der Blauregen und der Knöterich wertvolle Bienenpflanzen. Allein 23 Vogelarten ernähren sich z. B. von den Beeren des Wilden Weins.

Folgende Kletterpflanzen sind besonders zur Fassadenbegrünung geeignet:

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i>	- Kletterhortensie
<i>Lonicera heckrottii</i>	- Geißblatt
<i>Parthenocissus tricuspidata</i> "Veitchii"	- Knöterich

Die vorhandenen Gehölze sind gemäß § 9 (1) Ziffer 25b zu erhalten und durch entsprechende Pflege langfristig zu sichern.

Die Flächen bebauter Grundstücke, die nicht überbaut sind oder als Lagerplatz genutzt werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Zur 20 %-igen Bepflanzung jeder Grundstücksfläche vgl. unter b).

Für die Grüngestaltung der Grundstücke wird eine naturverträgliche Nutzung mit Verzicht auf Pestizide und Mineraldünger vorgeschlagen. Rasenflächen sollten nach Möglichkeit als extensive Blumenwiesen angelegt werden; bei der Neupflanzung von Sträuchern oder Hecken sollte auf heimische, standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden.

b) Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen

Als Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden Eingriffe wie Flächenversiegelung und Veränderung des Landschaftsbildes sind verschiedene Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Durch Aufwertung bisher intensiv genutzter Flächen oder Sicherung und Weiter-

1. August 2005



entwicklung vorhandener Landschaftselemente, die aufgrund von Vorbelastungen bereits in ihrem Bestand bedroht sind, soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht erhalten werden.

Ordnungsbereich A: Hier ist die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das Niederschlagswasser im nordwestlichen Bereich des Plangebiets ist den für die Versickerung vorgesehenen Flächen zuzuführen, zurückzuhalten und so weit als möglich zu versickern. Auf den restlichen Flächen des Ordnungsbereichs ist je 300 m² eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen.

Die als öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen des Naturschutzes (§ 9 (1) 20 BauGB) gewidmete Fläche hat eine Größe von 0,25 ha. Sie wird als Ausgleichsfläche eingestuft, weil mit der Anlage der naturnah zu gestaltenden Mulde gegenüber der heutigen Flächennutzung Acker / Grünland / versiegelter Wirtschaftsweg eine Aufwertung verbunden ist (s. Flächenbilanz).

Artenauswahl: Bäume I. Größenordnung: Stieleiche, Schwarzerle, Esche; Bäume II. Größenordnung: Salweide, Traubenkirsche, Ohrweide, Feldahorn; Sträucher: Hasel, Wolliger Schneeball, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Weißdorn.

Ordnungsbereich B: Entlang des östlichen Randes des Plangebiets werden auf Grundlage des § 9 (1) Ziff. 25a BauGB Pflanzgebote festgesetzt mit dem Ziel, durch die Pflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze einen "Grünen Ortsrand" zu entwickeln.

Auf einer Breite von 7,5 m soll ein Gehölzstreifen mit vorgelagertem, ca. 1 m breitem Krautsaum entstehen. Die Pflanzdichte je 200 m² Fläche beträgt 5 Laubbäume und 20 Sträucher.

Der Krautsaum wird auf der dem Plangebiet abgewandten Seite des Gehölzstreifens angelegt. Er ist standortgerecht als "Blumenwiese" bzw. "Wildblumenmischung" anzusäen. Diese Saatmischung soll Arten wie Schafgarbe, Ruchgras, Glockenblume, Flockenblume, Johanniskraut, Wegerich, Fünffingerkraut und Salbei enthalten. Alle ein bis zwei Jahre ist der Bereich im Herbst abzumähen und das Mähgut zu entfernen.

Die Sträucher und Bäume sind aus folgender Liste auszuwählen:

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Buche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Vogelbeere

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus monomyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	-	Kreuzdorn
<i>Rosa spec.</i>	-	versch. Heckenrosen-Arten
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

1. August 2005



Die Gehölze der Hecke sind ggf. im Abstand von 10-15 Jahren durch Lichtungs- und Verjüngungsschnitte dauerhaft zu entwickeln und zu erhalten.

Der Ordnungsbereich B dient auch der Anlage eines naturnah zu gestaltenden Graben-Muldensystems zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet (Ableitung zum zentralen Rückhalte-/Versickerungsbecken im Ordnungsbereich C). Diese Anlage hat Vorrang vor den oben beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen, deshalb kann im notwendigen Umfang von ihnen abgewichen werden. Es ist allerdings nicht hinnehmbar, dass mit diesem Vorrang die Pflanzmaßnahmen komplett überplant werden. Alles Nähere muss die Detailplanung zum Ordnungsbereich B regeln.

Die mit dem Altlast-Symbol gekennzeichnete Teilfläche des Ordnungsbereichs B wird nach derselben Bepflanzungsvorschrift bepflanzt. Ziel ist hier die Entwicklung eines lockeren Feldgehölzes auf bisherigem Acker, das zukünftig als markante Grünzäsur in Erscheinung treten wird. Sinnvoll ist es, z.B. im Rahmen der Ökokontoregelung auch die östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen der Altlast mit Gehölzen zu bepflanzen.

Ordnungsbereich C: Die Flächen dienen in erster Linie der Anlage eines naturnah zu gestaltenden großen Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens. Zur Andienung/ Wartung des Beckens ist auf der Fläche eine unversiegelte Zuwegung erforderlich und zulässig. Die Bepflanzung der Flächen um das Becken herum erfolgt in gleicher Weise wie beim Ordnungsbereich A: Je 300 m² Restfläche ist eine Gehölzgruppe zu setzen. Pro Gehölzgruppe sind mindestens 1 Baum I. Größenordnung, 2 Bäume II. Größenordnung und 10 Sträucher zu pflanzen. Wenn eine Bepflanzung des Beckens selbst möglich ist, sollte auch diese vorgenommen werden.

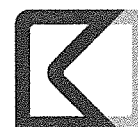
Die als öffentliche Grünfläche gewidmete Fläche mit einer Größe von 0,62 ha wird als Ausgleichsfläche eingestuft, weil mit der Anlage des naturnah zu gestaltenden Beckens gegenüber der heutigen Flächennutzung Acker eine Aufwertung verbunden ist. Weil die Anlage des Beckens selbst aber auch ein Eingriff darstellt (Veränderung der Gestalt/ Nutzung der Grundfläche), wird die Aufwertung nur mit 80% in Ansatz gebracht (s. Flächenbilanz).

20 % Begrünung der Baugrundstücke: Als weitere Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe sind 20 % der Baugrundstücke zu begrünen, vorzugsweise entlang der Grundstücksgrenzen. Die zeichnerisch nicht festgesetzten Flächen werden in der Bilanz als private Grünflächen angerechnet. Sie stellen zumindest teilweise eine Aufwertung gegenüber den heutigen Acker- und Mähwiesenflächen dar, zumal je 10 lfm Grundstücksgrenze die Pflanzung von mindestens 1 Baum und 12 Sträuchern vorgesehen sind. Es sind dabei heimische standortgerechte Gehölze aus der Artenliste im Anhang zu wählen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen: Für den nicht im Plangebiet ausgleichbaren Teil des Eingriffs in den Naturhaushalt (siehe auch folgendes Kapitel "Flächenbilanz") werden externe Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen. Dies wurde auch im Anhörverfahren der Träger öffentlicher Belange von der Kreisverwaltung angeregt und schließlich zwischen Verbandsgemeindeverwaltung und der Unteren Landespflegebehörde abgestimmt. Die Flächen liegen zum einen unmittelbar südlich der B 50 sowie westlich der Kreuzung der B 421 (Flur 55, Parzelle 47 tlw., Ordnungsbereich D), zum anderen nördlich der B 50, südwestlich des Weiherhauses (Flur 55, Parzelle 35 tlw., Ordnungsbereich E). Sie sind auf der Planurkunde dargestellt.

Ordnungsbereich D: Auf den Flächen ist ein naturnahes Feldgehölz mit standortgerechten Laubgehölzarten zu entwickeln. Hierzu sind je 100 m² Pflanzfläche 25 Sträucher und 2 Bäume II Ordnung anzupflanzen (Artenauswahl siehe Artenliste). Der größere Teil der Fläche wurde im Planfest-

1. August 2005



stellungsverfahren für den Ausbau der B 50 verplant (Lärmschutzwall), sodass für die Bebauungsplanung „Denzer Lehmkaulen“ nur noch 0,5 ha zur Verfügung stehen.

Ordnungsbereich E: Das überwiegend als Grünland genutzte Flurstück 35 der Flur 55 hat eine Gesamtgröße von ca. 3 ha. 1 ha dieser Fläche sind für andere Ausgleichsmaßnahmen reserviert, die z.T. schon ausgeführt sind (Streuobstwiese im Nordwesten als Ausgleich für einen Eingriff im Rahmen eines Fußwegebaus; Maßnahme für B 50-Ausbau im Süden/Südosten).

Die verbleibenden 2 ha dieser Fläche werden für die Entwicklung einer Streuobstwiese und den Aufbau eines Waldrandes verwendet. Diese Maßnahme schließt sich nahtlos an die bereits angelegte Streuobstwiese an. Der Waldrandaufbau erfolgt auf der Waldfläche im Norden des Flurstücks. Der Wald bestand zu 90 % aus Fichten, die aufgrund Borkenkäferbefalls umgefallen sind bzw. abgesägt wurden. Unter Erhalt der Laubgehölze wird – in Abstimmung mit der Forstverwaltung/Forstrevier Buschied – ein typischer Waldrand für den nördlich angrenzenden Wald aufgebaut. Wegen der Süd-/Südwest-Exposition muss dieser Waldrand eine Tiefe von mindestens 25 m haben. Dem neuen Waldrand vorgelagert folgt dann die Streuobstwiese.

Die Fläche ist als eher extensiv genutztes Grünland bzw. umgefallener Fichtenbestand nicht im Flächenverhältnis 1 : 1 bilanzierbar. Deshalb wird die Aufwertbarkeit nur mit 80% in Ansatz gebracht (s. Flächenbilanz).

Ausgleichsmaßnahmen vom Ökokonto: Weil nach Einbeziehung der bisher genannten Ausgleichsflächen rechnerisch immer noch ein Defizit besteht, werden weitere Flächen vom Ökokonto der Stadt Kirchberg in Ansatz gebracht. Hierbei handelt es sich um den Ausgleichsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Simmerner Straße“ und um Flächen in den Gebieten „Dieferscheid“ und „Im Blaffert“. Auf den genannten Flächen sind bereits Maßnahmen umgesetzt worden (Gehölzanzpflanzungen). Die planungsrechtliche Absicherung dieser Ökokontoflächen ist zum einen über den Bebauungsplan „Simmerner Straße“, zum andern über eine städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Landespflegebehörde geregelt.

1. August 2005



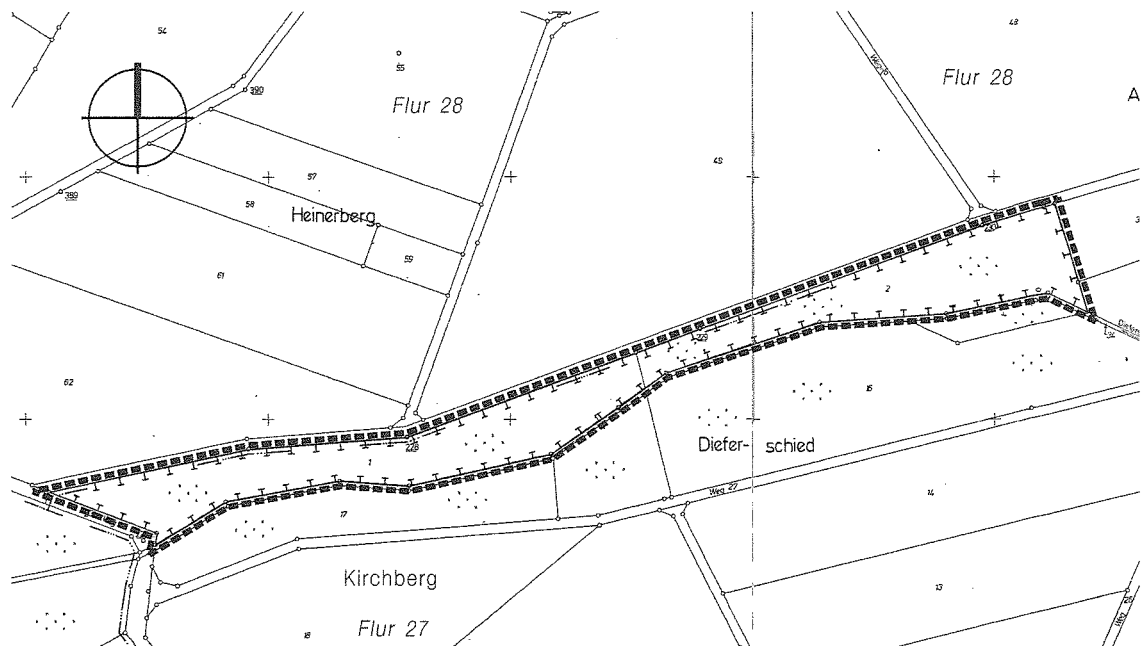


Abb.: Lage der Ökokontoffläche „Dieferscheid“

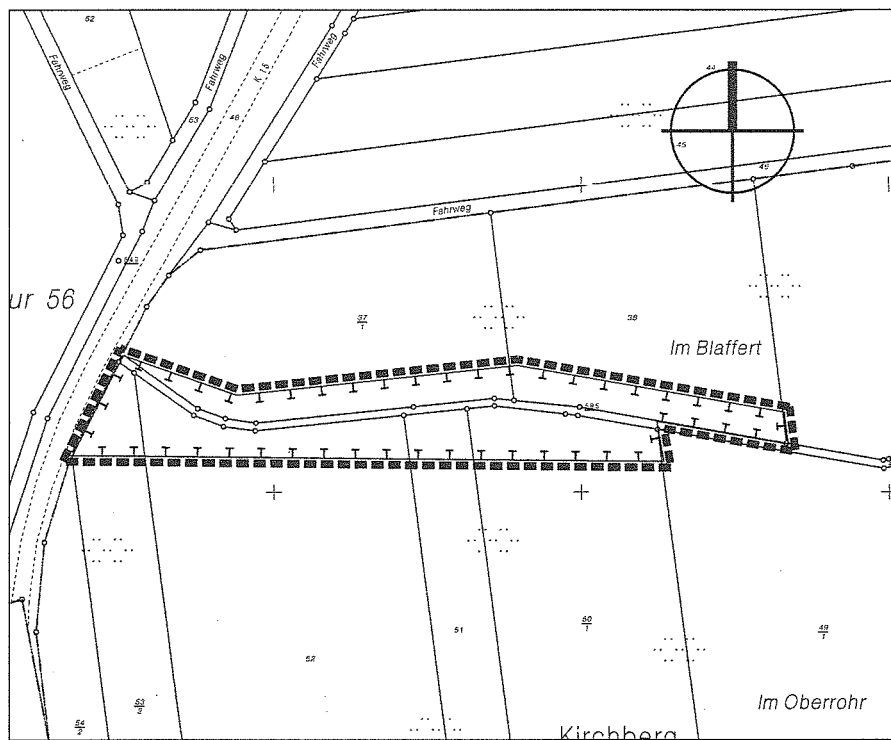


Abb.: Lage der Ökokontoffläche „Im Blaffert“

1. August 2005



4.4.3 Flächenbilanz

Plangebiet: 19,02 ha

Bestand:

Gewerbefläche:	2,95 ha
Baustelle:	0,22 ha
Wohnbebauung:	0,54 ha
Straße/Weg, asphaltiert:	0,58 ha
Wiesenweg:	0,28 ha
Acker:	9,53 ha
Wiese:	3,51 ha
extensive Wiese:	0,03 ha
Weide:	0,65 ha
Ruderalvegetation:	0,27 ha
nitrophile Wegrandflur:	0,05 ha
Nutzgarten:	0,11 ha
Nadelhecke:	0,01 ha
Laubhecke:	0,06 ha
Gebüsch:	0,18 ha
Streuobstwiese:	0,05 ha

Die Bilanzierung zur Ermittlung des Eingriffs erfolgt unter Ausschluss der Flächen, die bereits bebaut sind oder bei denen eine Bebauung bereits vor der jetzt zu treffenden planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1a Abs.3 BauGB).



Bebauungsplan-Geltungsbereich: 19,02

nicht in die Bilanzierung einbezogene Flächen:

Wirtschaftswege	0,14
bestehende versiegelte Straßen/Wege	0,35
bebaute Gewerbegrundstücke	2,95
Mischgebiet (§ 1a (3) BauGB)	5,75
Flächen mit Pflanzbindung	0,26

Versiegelung durch :

Gebäude und Hofflächen

auf Grünland intensiv	1,98	0,80	1,00	1,10	1,74
auf Acker intensiv	6,82	0,80	1,00	1,00	5,45

Straßen, Fußwege

auf Grünland intensiv	0,17		1,00	1,10	0,19
auf Acker intensiv	0,70		1,00	1,00	0,70

Summe 19,12 **8,08**

Kompensation

Begrün. Bau- Ansatz Kompens. in
grundstücke
(2) (3) ha (=1*2*3
bzw. =1*3)

Kompensation durch:

20 %ige Begrünung der Baugrundstücke

auf Grünland intensiv	1,98	0,20	1,00	0,40
auf Acker intensiv	6,82	0,20	1,00	1,36

öffentliche Grünflächen (OB A, B, C *); ohne Flä. mit Pflanzbindung)

auf Grünland intensiv	0,19		1,00	0,19
auf Acker intensiv	1,13		1,00	1,13
auf Asphalt (OB A)	0,02		2,00	0,04

*) OB A=0,25ha; OB B=0,43ha; OB C=0,62ha

Verbleibendes Kompensationsdefizit aus eigentlichem Plangebiet: -4,96

OB D; Extern: Entwicklung und Pflege Feldgehölz (Flur 55. Nr. 47 tlw.)

auf Acker (intensiv genutzt)	0,50		1,00	0,50
------------------------------	------	--	------	------

OB E; Extern: Entwicklung und Pflege Streuobstwiese (Flur 55 Nr. 35 tlw.)

auf Wiese (extensiv genutzt)	1,71		0,80	1,37
------------------------------	------	--	------	------

OB E; Extern: Entwicklung und Pflege Waldrand (Flur 55 Nr. 35 tlw.)

auf Fichtenforstfläche	0,29		1,00	0,29
------------------------	------	--	------	------

Verbleibendes Kompensationsdefizit mit externen Maßnahmen: -2,80

Einbeziehung Überschuss Simmerner Straße (Ökokonto) 1,70

Einbeziehung Ökokontoflächen "Dieferscheid" + "Im Blaffert" 1,10

Verbleibendes Kompensationsdefizit: 0,00

1. August 2005

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

4.4.4 Tabellarische Gegenüberstellung von Konfliktsituation und landschaftspflegerischen Maßnahmen

Konfliktsituation

Wasserpotential

Erhöhter Oberflächenfluss verursacht durch zusätzliche Flächenversiegelung

Überbauung, Zufahrten, Erschließungsstr.
Lagerflächen, Stellplätze 9,57 ha

Klimapotential

Verlust von Kaltluftproduktionsflächen (neue Baugrundstücke im Eingriffsbereich; zusätzliche Verkehrsflächen)

Kaltluftproduktionsfläche 9,57 ha

Erhöhung der Luftschadstoffe, verursacht durch Produktionsprozesse und Liefer-/Berufsverkehr

Landschaftspflegerische Maßnahmen (-> Festsetzung/Vorschrift)

Möglichst örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Entlastung der Kanalisation und Kläranlage. Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahmen:

- Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken.
- Anlage von zentralen, naturnah gestalteten Rückhalte-/Versickerungsmulden 0,87 ha

Versiegelung möglichst gering halten, Sträucher und Bäume zum Ausgleich pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme

- > Randliche Eingrünung (Sträucher/Gebüsch) 1,4 ha
- > Pflanzpflichten innerhalb der Grundstücke

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme

- > mindestens Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen bei Produktionsabläufen
- sparsamer Energieverbrauch

Maßnahmen für nicht ausgeglichenen Eingriff nicht notwendig, weil Funktion der Kaltluftproduktion von angrenzenden Flächen übernommen werden kann



Landschaftsbild/Erholungspotential

Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und des Erholungsfunktion durch den Bau des Gewerbegebiets in bisheriger Freifläche.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung:

- > Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe
- > Verwendung von orts- und landschaftstypischen Formen, Farben und Materialien
- Fassadenbegrünung
- > Randliche Eingrünung des Plangebiets.
- Gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen bebauter Grundstücke
- > Pflanzpflichten innerhalb der Grundstücke

Arten- und Biotopschutzpotential

Verlust und Gefährdung von Nahrungsbiotopen für einige Tierarten und Verlust des Entwicklungspotentials zu wertvolleren extensiv genutzten Biotopen z. B. mit Feldgehölzen oder Streuobst.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigung

- Acker	9,53 ha
- Gebüsch/Gehölz	0,18 ha
- Grünland	4,19 ha
- Wiesenwege/nitrophile Wegrandflur/Ruderalvegetation	0,60 ha
- Hecken	0,07 ha
- Nutzgärten	0,11 ha
- Streuobstwiese	0,05 ha

Vermeidungsmaßnahmen

- Streuobstwiese (0,05 ha) und Teile der Hecken (0,04 ha) und Nutzgärten (0,04 ha) sind Bestandteil bebauter Grundstücke
- > Erhalt von Gehölzen (0,18 ha) und extensiver Wiese (0,03 ha) 0,21 ha

Minimierungsmaßnahmen

- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen bebauter Grundstücke
- Fassadenbegrünung

Ausgleichsmaßnahmen

- > Eingrünung des Gewerbegebiets (Ordn.bereiche A, B, C) 1,4 ha
- > Pflanzpflichten innerhalb der Grundstücke (als Ausgleichsmaßnahme 20 % anrechenbar) 1,7 ha

1. August 2005

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

Bodenpotential

Zusätzliche Versiegelung durch Bauwerke, Erschließungsstraßen, Lagerflächen, etc.

- zusätzliche Flächenversiegelung 8,0 ha

Weitere Ausgleichsmaßnahmen und Öko-kontoflächen insgesamt 4,86 ha

außerhalb des Plangebietes:

- Anlage von Feldgehölzen
- Streuobstwiesen
- Aufbau von Waldrändern

Ausgleichsmaßnahme durch ökologische Aufwertung von Flächen (Entsiegelung von Flächen nicht möglich)

- > randliche Eingrünung (Hecken und Kraut-saum zusätzlich); inkl. Flächen für Rückhal-te-/Versickerungsmulden 1,4 ha
- > Pflanzpflichten innerhalb der Grundstücke (als Ausgleichsmaßnahme 20 % an-rechenbar 1,7 ha

4.5 Zuordnung landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen

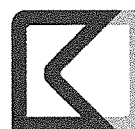
In den Bebauungsplan wird eine Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB aufgenommen, um eine spätere Kostenerstattung gemäß den §§ 135 a BauGB ff regeln zu können. Die landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden allen erstmals bebaubaren Flächen sowie den neuen Verkehrsflächen zugeordnet.

Grundlage für die Ermittlung der Zuordnung ist der Eingriffsumfang der privaten Baumaßnahmen und der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Das Maß der Eingriffserheblichkeit wird der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entnommen (Kap. 4.4.3).

Vom Eingriffswert werden die auf den privaten oder öffentlichen Flächen erbrachten Kompensationsleistungen abgezogen, hier also die 20 %ige Begrünung der Baugrundstücke. Die nun verbleibenden Kompensationsdefizite werden zusammengerechnet und als 100 % der zu finanzierenden Kompensationsmaßnahmen angesetzt. Der jeweilige Anteil der privaten und öffentlichen Eingriffe in den Naturhaushalt bestimmt den prozentualen Anteil an den Kompensationsleistungen.

Gewerbegebiet	Bew. Eingriff/ Flä.größe (ha)	Kompensation		Fehlende Kompensati- onsfläche	
		Bewertete Fläche (ha) für Maßnahme	20% Begrün. Grundstücke	(ha)	%
Private Baugrundstücke	7,20	1,76		5,44	85,9%
Öffentl. Baumaßn. - Stra- ßenbau:	0,89	0,00		0,89	14,1%
Summe	8,09	1,76		6,33	100,0%

1. August 2005



Prozentuale Zuordnung der Kompensationsflächen:

Es werden insgesamt noch Kompensationsflächen in einer Größenordnung von 6,3 ha benötigt. Die Anteile der privaten fehlenden Kompensationsflächen betragen hierbei 85,9 %, die Anteile der öffentlichen Flächen 14,1 %.

Die dem Eingriff durch das Baugebiet zugeordneten Kompensationsmaßnahmen in den Ordnungsbereichen A bis E werden somit zu 85,9 % dem Eingriff durch die privaten Baugrundstücke und zu 14,1 % dem Eingriff durch öffentliche Flächen (Erschließung) zugeordnet. Der öffentliche Erschließungsträger hätte beispielsweise seine Ausgleichspflicht erfüllt, wenn er die Maßnahmen in den Ordnungsbereichen A und B komplett und im Ordnungsbereich C zu 32,3 % (entspr. 0,2 ha) umsetzen würde.

Für die zusätzlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, die über das Ökokonto der Stadt Kirchberg eingebracht werden, gilt derselbe Verteilungsschlüssel (Ausgleichsüberschuss aus dem Bebauungsplan „Simmerner Straße“; Flächen in den Gebieten „Dieferscheid“ und „Im Blaffert“).

4.6 Immissionen

Landwirtschaft

Östlich des Plangebiets befinden sich in einer Entfernung von etwa 170 m zur überbaubaren Grundstücksfläche die Stallgebäude (maßgebend ist die Stallmitte) einer landwirtschaftlichen Hofstelle. Durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist nicht mit einer Beeinträchtigung des auf Mastschweinehaltung ausgerichteten Betriebes zu rechnen; für den nächstgelegenen Ordnungsbereich 2a wurde zudem die Bestimmung aufgenommen, dass lebensmittelverarbeitende Betriebe aller Art unzulässig sind. Für das Plangebiet ist angesichts der vorherrschenden Windrichtung West kaum mit Geruchs- oder Lärmbelastigungen zu rechnen, da der Aussiedlerhof östlich des Plangebiets liegt.

Verkehr

Der nördliche, gewerblich genutzte Plangebietsteil ist Lärmeinwirkungen von der angrenzenden B 50 ausgesetzt. Im Rahmen der Planungen zum Ausbau der B 50 wurde ein Lärmschutzwall zwischen Straße und Plangebiet planfestgestellt, der den Lärm-Konflikt Straße – Baugebiet behebt.

4.7 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Altablagerungsflächen. Betroffen sind im Bereich der Flur 9 die Flurstücke 3/1, 3/2, 3/3 sowie im Bereich der Flur 43 die Flurstücke 1/10, 1/8, 1/7, 1/6.

Aus dem Abfalldeponiekataster des Landes Rheinland-Pfalz geht hervor, dass im Bereich der Flur 9 Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle abgelagert wurden. Die abgelagerten Abfallarten im Bereich der Flur 43 bestehen aus Bauschutt und Erdaushub.

Die Altablagerungsflächen sind in die Gefahrenklasse 4 (geringster Handlungsbedarf) eingestuft. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit des Wohls der Allgemeinheit gewährleisten zu können, hat die Stadt Kirchberg die Ausarbeitung eines Altlastengutachtens für die im Geltungsbereich gelegenen Ablagerungsflächen in Auftrag gegeben. Dabei sollte Klarheit darüber gewonnen werden, ob Sanierungsbedarf besteht oder ob beispielsweise mit Standsicherheitsproblemen zu rechnen ist.

1. August 2005



Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Bereich des Grundstücks Tenhaeff eine Altablagerung, die in der Gefahrenklasse 1 eingestuft ist. Diese Altablagerung wird durch die nachrichtlich dargestellte, vorhandene Erschließung des Plangebiets aus westlicher Richtung durchlaufen.

Durch die Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. K. Siekmann + Partner wurde im November 1993 ein Gutachten erstellt, dessen Inhalte in zusammengefasster Form dargestellt werden:

Durchgeführt wurden Bodenuntersuchungen im Bereich der im Plangebiet gelegenen Ablagerungsflächen, bei denen einerseits die Bodenluft, andererseits die Bodenzusammensetzung untersucht wurde. Sondierungsbohrungen wurden durchgeführt und die Bodenproben chemisch analysiert.

Für den Bereich "Stebelwiese" konnten Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll festgestellt werden. Die Hauptanteile der Auffüllung bestehen aus Erdaushub. Das Volumen der Ablagerung wird auf ca. 6.300 m³ geschätzt.

Die Untersuchung auf Schadstoffgehalte erbrachte für die Altablagerung "Stebelwiese" den Nachweis, dass Bodenverunreinigungen durch Metalle, Kohlenwasserstoffe oder extrahierbare organische Halogenverbindungen (EOX) nicht vorhanden sind. Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) konnten in geringen Mengen nachgewiesen werden, vermutlich resultierend aus eingelagertem, teerhaltigem Straßenaufbruch und eingebrachter Asche. Eine direkte Gefährdung ist derzeit jedoch nicht zu erwarten.

Bei den Sondierungsbohrungen "Denzer Lehmkaulen" wurde Erdaushub und Bauschutt mit einem Volumen von ca. 10.500 m³ angetroffen.

Für die Untersuchung auf Schadstoffgehalte im Bereich "Denzer Lehmkaulen" wurden der „Stebelwiese“, vergleichbare Ergebnisse festgestellt mit dem Unterschied, dass die Konzentration von PAK höher ist.

Akute Gefährdungen sind derzeit nicht zu erwarten. Gefährdungen des Grundwassers sind unwahrscheinlich.

Deponiegasbildung findet nur im Bereich der Altablagerung "Stebelwiese" statt, wobei eine exakte Abschätzung aufgrund vorliegender Untersuchungen nicht möglich ist. Unter ungünstigen Voraussetzungen müssen bei Gebäuden in diesem Bereich Gasdrainagen verlegt werden. Während der Bauarbeiten in diesem Bereich sollte die Baugrube regelmäßig durch Gasspürgeräte überwacht werden.

Freiwerdende Abfälle sind zu entsorgen, von ihnen geht mit Ausnahme der dargestellten PAK keine signifikante Gefährdung aus.

Die ausgesprochenen **Empfehlungen des Gutachtens** bezüglich der weiteren Vorgehensweise dienen der Gefahrenabwehr und umfassen weitere Baugrunduntersuchungen ebenso wie die getrennte Beseitigung von Abfällen, welche bei Erdarbeiten zutage treten.

Für den Bereich der "Stebelwiese" sollten durch Bodenluftmessstellen die Bodenluftgehalte überprüft werden.

Nach vorliegenden Ergebnissen scheidet Bauvorhaben im Bereich der Ablagerungsflächen bei Beachtung der Empfehlungen nicht aus. Um aber Gefährdungspotentiale zu minimieren, wird im Bereich "Stebelwiese" auf eine Bebauung verzichtet und die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

1. August 2005



5 VER- UND ENTSORGUNG

Es ist vorgesehen, die Erschließung - soweit noch nicht vorhanden - vor Fertigstellung der Gebäude zu sichern und auf der Grundlage von Bauentwürfen, die nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgestellt sind, auszuführen.

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der neu entstehenden Baugrundstücke erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Ortsnetz. Anknüpfungspunkte für die Weiterführung der Wasserversorgungsleitungen befinden sich am Ende der Herbert-Kühn-Straße und in der Straße "Im Bohnengarten". Weitere Einzelheiten wie Menge und Druck sind im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gewerbegebiet ist auf Grundlage der aktuellen Entwässerungskonzeption der Verbandsgemeindewerke im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Die in der Bestandssituation vorhandenen Mischgebietsflächen und Gewerbeflächen entwässern weiterhin im Mischsystem.

Die Schmutzwässer im Plangebiet werden über die bereits vorhandene Kanalisation in der "Herbert-Kühn-Straße" und in der Straße "Im Bohnengarten" in das weitere Sammelnetz der Stadt Kirchberg abgeleitet. Im gesamten Plangebiet ist eine Ableitung aufgrund des natürlichen Gefälles in Richtung der öffentlichen Straßen voraussichtlich möglich.

Die Reinigung von Abwässern erfolgt in der Zentralkläranlage unterhalb Ravengiersburg. Somit ist die ordnungsgemäße Reinigung der Abwässer gewährleistet.

Zur Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers sollten Rasenmulden zur Aufnahme, Versickerung und Verdunstung bereits auf den Grundstücken angelegt werden. Die darauf folgende Ableitung überschüssigen, unbelasteten Oberflächenwassers erfolgt über Mulden in den zur randlichen Eingrünung des Plangebiets vorgesehenen Flächen (Ordnungsbereich B). Ziel sind die zentralen Versickerungsmulden im Ordnungsbereich A und C.

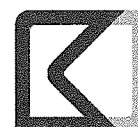
Um die Zuleitung zu den zentralen Rückhalte- und Versickerungsflächen sicherstellen zu können sind in die Planzeichnung zwei Leitungsrechte zugunsten des Entsorgungsträgers (Verbandsgemeindewerke Kirchberg) aufgenommen worden. Sie sind in der Planzeichnung mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt worden. Eine Überbauung ist unzulässig.

In der vorhandenen Altablagerungsfläche „Stebelwiese“ (Erdaushub, Bauschutt und Hausmüll, siehe auch Ausführungen des Kapitels 4.7 Altlasten) muss abzuführendes Wasser zum vorsorgenden Umwelt- und Gesundheitsschutz in geschlossenen Rohrleitungen transportiert werden.

Für das überschüssige Regenwasser der Baugrundstücke aus dem Flurbereich „Ober dem Reckenhauser Weg“ ist eine zentrale Rückhalte- und Versickerungsmulde (Ordnungsbereich A) in der Nähe des Bahnkörpers vorgesehen.

Zusätzlich wird den zukünftigen Bauherren dringend empfohlen, Zisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Toilettenspülung) mit einem empfohlenen Volumen von 30 m³ pro 1000 m² versiegelter

1. August 2005



Fläche anzulegen. Bei der Verwendung von unbelastetem Regenwasser als Brauchwasser ist ein Antrag zur Teilbefreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Wasserversorgung zu stellen. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist dem zuständigen Verbandsgemeindewerk sowie dem Gesundheitsamt zu melden.

Um den Oberflächenabfluss weiter zu minimieren, sollten Zufahrten, Eingangsbereiche, Mitarbeiterstellplätze etc. mit offenporigen, durchlässigen Belägen (Rasengittersteine, breitfugiges Pflaster etc.) hergestellt werden.

Weitergehende Details der Entwässerungsplanung ergeben sich aus der konkreten Fachplanung.

5.3 Stromversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange teilte die RWE-Energie AG in einem Schreiben vom 17.02.1993 mit, dass sich im Plangebiet eine Maststation mit 20 kV-Kabel und 20 kV-Freileitungseinbindung sowie eine kundeneigene Transformatorenstation befinden. Gemäß Plankonzeption liegt die bestehende Maststation im zukünftigen Straßenbereich und muss deshalb verlegt werden. Zwei neue Stationsplätze sind dafür ersatzweise erforderlich; sie werden wunschgemäß in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Ausbau- und Erschließungsplanung ist auf ausreichenden Abstand (2,50 m) zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen zu achten; die vorgesehene Breite der Erschließungsstraßen macht ein konfliktfreies Verlegen von Erdkabeln im Straßenraum unter Beibehaltung von Baumpflanzungen möglich.

5.4 Gasversorgung

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

6 BODENORDNUNG

Ein Bodenordnungsverfahren ist für einen Großteil des Geltungsbereichs noch erforderlich. Es empfiehlt sich die Durchführung einer Baulandumlegung nach den Bestimmungen der § 45 ff. BauGB. Im Ordnungsbereich 1b soll gemäß den planerischen Vorstellungen ein vorhandener Weg den jeweils westlich angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden, da dieser Weg für die Erschließung der hier liegenden Grundstücke nicht mehr notwendig ist.

Ein im Einmündungsbereich Herbert-Kühn-Straße in die Heinzenbacherstraße liegendes Grundstück, das zur Zeit als Grünfläche genutzt wird (23/1), soll mit dem dahinterliegenden Grundstück (23/2) zusammengelegt werden, damit die Erschließung dieses gesamten Bereichs über die Heinzenbacherstraße erfolgen kann. Diese Maßnahme ist notwendig, da nördlich des Grundstücks - angrenzend an die Herbert-Kühn-Straße - wertvoller Gehölzbestand eine Zufahrt oder Zuwegung unmöglich macht.

1. August 2005



7 KOSTENSCHÄTZUNG

Für die innere Erschließung des Plangebiets d. h. im wesentlichen Straßenneubau zuzüglich der weiteren Erschließungsaufwendung für den Straßenumbau Herbert-Kühn-Straße werden voraussichtlich (inkl. Mehrwertsteuer) finanzielle Aufwendungen im folgenden Rahmen erforderlich:

- Straßenneubau inkl. Beleuchtung und Verkehrsgrün	ca. 620.000,-- €
- Entsorgungsleitungen Kanal	ca. 165.000,-- €
- Wasserversorgungsleitungen	ca. 100.000,-- €
- Straßenbäume inkl. Baumscheiben	ca. 25.000,-- €
- Straßenbäume ohne Baumscheiben	ca. 3.000,-- €
- Rückhaltemulde im Ordnungsbereich A (ca. 0,15 ha)	ca. 29.000,-- €
- Rückhaltemulde im Ordnungsbereich C (ca. 0,42 ha)	ca. 83.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich A	ca. 4.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich B	ca. 34.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen im Ordnungsbereich C	ca. 8.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen im externen Ordnungsbereich D	ca. 8.000,-- €
- Pflanzmaßnahmen im externen Ordnungsbereich E	ca. 25.000,-- €

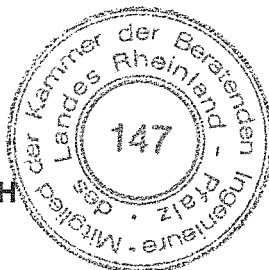
Die hier vorgenommene Kostenschätzung liefert als Ergebnis nur grobe Anhaltswerte. Grundstückskosten sind nicht berücksichtigt. Konkretere Kosten können erst in der nachfolgenden Ausbau- oder Erschließungsplanung ermittelt werden. Hinzuzurechnen sind die Kosten für die Verlegung des Bahnübergangs.

8 FINANZIERUNG

Die Finanzierung des Gemeindeanteils an den Erschließungskosten erfolgt durch Mittel aus dem jeweiligen Haushalt der Stadt Kirchberg.

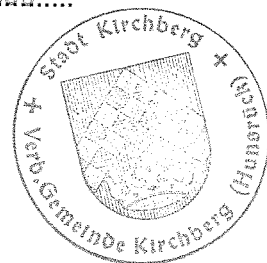
1. August 2005 sc-heu-bz
Projektnummer: 20 431
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser

Kirchberg, den.....15. SEP. 2005.....



KARST INGENIEURE GmbH

.....
Elsen (Stadtbürgermeister)



Anhang
Artenlisten

Anlage
UVP-Vorprüfung

1. August 2005



Artenlisten heimischer Gehölzarten

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Roßkastanie
<i>Amelanchier spec.</i>	-	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gewöhnliche Berberitze
<i>Betula pendula</i>	-	Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	-	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Blut-Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	-	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	-	Besenginster
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Spindelstrauch, Pfaffenhütchen
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Luguster
<i>Lonicera peericlymenum</i>	-	Wald-Heckenkirsche (rankend)
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Gemeine Heckenkirsche (Strauch)
<i>Malus sylvestris</i>	-	Apfel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	-	Weinrose; Schottische Zaunrose
<i>Rubus fruticosus</i>	-	Brombeere
<i>Rubus idaeus</i>	-	Himbeere
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere

Obstbäume

Apfelbäume	-	Goldparmäne
	-	Roter Boskoop
	-	Gloster
	-	Roter Berlepsch
Birnbäume	-	Williams Christbirne
	-	Conference
	-	Alexander Lucas
Kirschbäume	-	Große Prinzessin
	-	Hedelfinger Riesenkirsche
	-	Große schwarze Knorpelkirsche
Zwetschgenbäume	-	Hauszwetschge

1. August 2005

KARST INGENIEURE GMBH

STÄDTBAU ■ VERKEHRSWESEN ■ LANDSCHAFTSPLANUNG



56283 NÖRTERSCHAUSEN
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