

Ausgangssituation

Gösenroth gehört mit ca. 241 Einwohnern zu den nördlichen Randgemeinden der Verbandsgemeinde Rhaunen. Die Ortsgemeinde hat bei ausgeglichener Bevölkerungsentwicklung gute landwirtschaftliche Existenzbedingungen und einen erkennbaren gewerblichen Ansatz.

Nach Maßgabe regionalplanerischer Zielvorstellungen sollen in der Ortsgemeinde die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe besonders gesichert werden. Über ihre Eigenentwicklung hinaus sind keine besonderen Funktionen zukünftig zu übernehmen. Dies bedeutet, daß die Ortsgemeinde über ihren Eigenbedarf hinaus keine Wohnbau- und Gewerbeflächen ausweisen sollte. Die Ortsgemeinde hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet am Nordwestrand der Ortslage beschlossen. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rhaunen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Planungsanlaß

Mit der Schaffung eines Gewerbegebietes wird zunächst das Ziel verfolgt, den einheimischen, bereits ansässigen Betrieben, der Firma Schneider und die Betriebsanlage der Raiffeisen GmbH, in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Erweiterungsvorhaben geschaffen werden können und durch Bereitstellung von Flächen darüber hinaus auch neuen Betrieben die Ansiedlung zu ermöglichen. Dies deckt sich mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, wonach im Rahmen der Eigenentwicklung der Gemeinde, insbesondere in den strukturschwachen Gebieten die Voraussetzungen für die Erweiterung ansässiger Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu schaffen sind.

Die Auswahl der Flächen erfolgte in Abstimmung mit der Festlegung der vorhandenen Wohngebiete und des Verkehrs- und Versorgungsnetzes.

Besondere Bedeutung kommen dabei der Zuordnung von vorhandenen Wohngebieten und dem Gewerbegebiet zu. Die von vielen Betrieben ausgehenden unvermeidbaren Störungen und verschiedene Sicherheitsvorschriften erfordern eine räumliche Trennung zwischen Arbeits- und Wohngebiet.

- Das Planungsgebiet grenzt nordwestlich an die Kreisstraße K 72 an und erweitert die Ortslage in Richtung Lauferweiler.

Dabei bildet die Landesstraße L 182 die südliche und die Kreisstraße die östliche Gebietsgrenze. Bei der internen Aufteilung der Gebietsflächen wurde die vorhandene und bereits ausgebauten Zufahrtsstraße zum Betriebsgelände der Firma Schneider als Haupteerschließungsstraße für die innere Erschließung des Planungsgebietes gewählt. Eine weitere Anbindung des Planungsgebietes erfolgt von der Kreisstraße K 72. Eine räumliche Gliederung und Trennung zwischen vorhandenen Wohnbebauung an der Hauptstraße und dem geplanten Gewerbegebiet wird durch die Ausweisung als Mischgebiet und die Sportplatzanlage erreicht.

Die Einbindung des Planungsgebietes in die Landschaft soll durch die im Bebauungsplan festgelegten Schutzpflanzungen und Eingrünungsmaßnahmen erfolgen. Das Gelände ist relativ eben, so daß die Flächen gute Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung bieten.

Für die Eignung der Flächen spricht die direkte und gute Anbindung an die L 182 und K 72.

Die Größe des gesamten Planungsgebietes beträgt ca. 6,2 ha.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt insbesondere Grundstücke in der Gemarkung "Birken", Flur 2 der Gemarkung Gösenroth.

Das Plangebiet wird von der Trasse der L 182 und K 72 tangiert, so daß vom Straßenrand auf eine Tiefe von 20 m eine anbaufreie Zone eingehalten werden muß.

Im Plan wurde die Parzellierung noch nicht festgelegt, da sich der Zuschnitt der Baugrundstücke noch nicht bestimmen läßt, bevor feststeht, welche Betriebe zukünftig angesiedelt werden können. Zweckmäßig wird man so verfahren, daß der Ausbau der vorhandenen Wirtschaftswege zu Verkehrsflächen in mehreren Stufen je nach Bedarf erfolgt. Die Ausbaubreite der festgelegten Haupterschließungsstraßen wird mit 6,50 m festgelegt, da schwere Fahrzeuge beim Einfahren in Grundstücke größeren Spielraum brauchen und Begegnungsverkehr, evtl. auch Parken im Straßenraum, ermöglicht werden soll.

Die im Bebauungskonzept erfaßten Flächen sollen größtenteils einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Planungsgebiet ist in ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung und ein Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung untergliedert.

Zur Vermeidung und Minderung von schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz werden die im Bebauungsplan festgelegten Gewerbegebiete in drei Planbereiche untergliedert.

Der der Wohnbebauung am nächsten gelegene Planbereich 2 wird als Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen festgelegt. Das bedeutet, daß im Gegensatz zu den Planbereichen 1 und 3 in diesem Plangebiet hinsichtlich der Emissionen nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zulässig sind. Durch diese stufenweise Herabzonung von Gewerbegebiet, Gewerbegebiet mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung und angrenzenden Wohngebieten soll eine räumliche Trennung erfolgen.

Um die mittlerweile von der Forstverwaltung geforderten Abstände von den an die Gewerbeflächen angrenzenden Waldbeständen (30 m) einzuhalten, wurden die an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze ausgewiesenen Baugebiete entsprechend zurückgenommen, jedoch mit der Maßgabe, daß Lagerplätze und Stellplätze ausnahmsweise in diesen Bereichen zulässig sind, um diese Bereiche nicht völlig aus einer möglichen Nutzung ausschließen. Außerdem sind von den an den Gemeindegrenzen angrenzenden Bereich mit Zustimmung der zuständigen Forstbehörde ausnahmsweise auch Hochbauten ohne Feuerstätten zulässig. Die Einhaltung der geforderten Abstandsflächen an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ist dadurch gewährleistet, daß die dort befindlichen Waldflächen (20 m breit entlang der Geltungsbereichsgrenze) sich im Eigentum des angrenzenden Gewerbebetriebes befinden, so daß hier mögliche Haftungsschäden bei Windwurf o.ä. für die Ortsgemeinde ausgeschlossen sind, da sie hier nicht Waldbesitzer der angrenzenden Flächen ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Baugebiet gelten folgende Höchstfestsetzungen:

Mischgebiet: 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8
Gewerbegebiet: 2 Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 1,6

Zur Erzielung einer bestimmten städtebaulichen Gestaltung wird von der Möglichkeit der Höhenbegrenzung Gebrauch gemacht, um hinsichtlich der Staffelung der Zahl der Geschosse eine bessere Einbindung in die Landschaft zu erreichen.

Die Firsthöhe im Gewerbegebietsbereich 1, 2 und 3 wird deshalb auf höchstens 15 m über Oberkante Gelände festgelegt. Die Stellung der Bauten in Bezug auf Firstrichtung oder Gebäudausensetzen wird nicht festgelegt und richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen.

Im Gewerbegebiet 1 und 3 wird die abweichende Bauweise mit mindestens 3 m Grenzabstand festgelegt. In diesem Bereich können Gebäude mit über 50 m Gesamtlänge als Einzelgebäude oder Gebäudegruppe zugelassen werden. Im Planbereich 2 und im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

Landschaftliche Bewertung - Schutzmaßnahmen

- Schutzmaßnahmen

- Gösenroth liegt im Landschaftsschutzgebiet "Hochwald-Idarwald mit Randgebieten".
- Die naturräumlichen Gegebenheiten des Planungsgbietes werden geprägt durch:
- Relativ ebene Grünland- und Ackerflächen ohne Gehölzbestände
 - Von der Kreisstraße K 72 flach ansteigende Osthänge mit mehr oder weniger intensiver Acker- und Grünlandwirtschaft

Das Plangebiet schließt das Betriebsgelände der ortansässigen Bauunternehmung und das Gelände der Raiffeisen GmbH sowie den Sportplatz und die bebauten Wohngrundstücke Hauptstraße Nr. 32 und 34 mit ein. Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung der durch den Bebauungsplan zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen wird zu keinem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie wie visueller Beeinträchtigung führen. Vom Gelände her erfüllt der Standort eine Menge von Anforderungen, die für eine gewerbliche Nutzung sprechen:

- Das Gelände hat eine ausreichende Größe zur Deckung des örtlichen Bedarfs
- Ebene und entwässerbare Flächen
- Tragfähiger Boden und Untergrund

- Günstige klimatische Voraussetzungen; von der Windorientierung ist der Gewerbestandort im Norden richtig angeordnet
- Eine für die angrenzenden Wohnzonen störungsfreie schnelle Verkehrsverbindung ist über die Landesstraße und Kreisstraße gegeben
- Der Umfang der zur Immissionsbekämpfung erforderlichen Maßnahmen ist verhältnismäßig gering

- Es handelt sich um Flächen ohne besonderen Schutzstatus nach dem Landespflegegesetz
- Im Plangebiet sind keine Grundwasserausstritte oder Vorfluter vorhanden. An die nördliche Plangebietsgrenze schließt ein Buchenhochwald an, der in der Biotopkartierung des Landes Rheinland-Pfalz als schützenswertes Gebiet ausgewiesen wird. Eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme und Beeinträchtigung des Waldbiotopes erfolgt nicht.

Auch bei weitgehendster Vermeidung bestimmter Umweltbelastungen wie Emissionen, bedeutet die Anlage eines Gewerbegebietes einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Folgende Veränderungen des Landschaftsbildes und des Landschaftshaushaltes

stehen im Vordergrund:

- Flächenbeanspruchung:

Aus dem bisherigen Verband werden Biotopflelle hier in wäßrig naturnahem bis naturnahem Zustand herausgenommen und größtenteils in einen naturnahen bis naturnahen Zustand versetzt.

Aufgrund bestimmter Vorgaben wie Lagerflächengröße, Betriebsflächen oder Stellplätze für Lkw's bleibt eine Durchgrünung innerhalb des Gebietes die Ausnahme.

Die Gestalt des Geländes wird zur Herrichtung von Gebäude- und Lagerflächen, Zufahrten usw. verändert, wobei Abgrabungen und Aufschüttungen meist unvermeidbar sind. Von der Geländesituation sind jedoch keine Landschaftsuntypischen Geländekonuren und visuelle Beeinträchtigungen zu erwarten. Ebenso sind Kaltluftstaus, Störung benachbarter Garten- und Feldkulturen, Biotopzerschnidungen sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Erholungsseignung nicht zu erwarten. Als Schutzmaßnahme und Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft wird im Bebauungsplan entlang der Außengrenzen des Gewerbegebietes ein Randstreifen von 5 bzw. 20 m Breite für die spätere Eingrünung freigehalten. Zur Ortslage hin sind diese Schutzpflanzungen als Trenngrün zur Verbesserung des Kleinklimas, Staubbindung und Geräuschdämmung erforderlich. Durch diese Pflanzmaßnahmen könnte von der Landessstraße im Süden bis zur Kreisstraße im Osten ein Lärm- und Sichtschutzstreifen entstehen, der an die bestehende Schutzwaldung im Norden anbindet. Im Bebauungsplan ist eine dreireihige bzw. fünfzeilige Schutzpflanzung vorgesehen, die einen mehrstufigen Heckenaufbau ermöglicht. Als Arten kommen nur heimische Laubgehölze in Frage, z. B.:

- Hasel
- schwarzer Holunder
- Ackerrose
- Heckenkirsche
- Pfaffenhütchen
- roter Hartriegel
- Schlehe
- Brombeere
- Kratzbeere
- Hasel
- schwarzer Holunder
- Salweide
- Eberesche
- Aspe
- Traubeneiche
- Hundstose

- Stieliche

- Winterlinde

- Bergahorn

- Splitzahnorn

- sowie auf unbefestigten Flächen der Betriebsgrundstücke die weiteren Gehölzarten einschließlicb Obstbäumen

- Kletterpflanzen: gut geeignet an großen, fensterlosen Wänden, besondere Zielerwirkung auch auf schmalen Pflanzstreifen entlang der Gebäudewände,

- Wilder Wein

- Waldtreibe

- Effeu

- Windenknöterich

- Hopfen

Wasserversorgung

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine Wasserschutzzgebiete berührt.

Die Sicherstellung der Wasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung der Verbandsgemeinde Rhannern.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an das örtliche Kanalnetz mit Anschluß an die Gruppenkläranlage in Hausen.

Bodenordnung

Die noch unbebauten Flächen können aufgrund einer freiwilligen Bodenordnung der Bebaubarkeit zugeführt werden.

Gösseroth, den

08.03.1996



Ortsgemeinde Gösensroth

