

BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM

Teilgebiet „Industriegebiet, 1. Änderung“

Begründung

GEMEINDE: Weinsheim

GEMARKUNG: Weinsheim

FLUR NR.: 11

Dipl.-Ing. H.-P. Stolz
Stadtplaner SRL
Maarstr. 25
54292 Trier

Tel.: 0651/24026
eMail: Stolz.Kintzinger@t-online.de

Juli 2003

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.0	AUFGABENSTELLUNG	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Gebietsabgrenzung	4
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN	4
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	4
3.1	Städtebauliche Zielvorgaben	4
3.2	Topographische Situation	4
3.3	Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.	5
3.4	Nutzungsverteilung	5
	Flächen für Versorgungsanlagen.....	5
	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	6
	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	6
3.5	Erschließung.....	6
4.0	LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG	6
5.0	VER- UND ENTSORGUNG	6
5.1	Schmutz- und Niederschlagswasser	6
5.2	Wasserversorgung.....	6
5.3	Stromversorgung	7
6.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	7
7.0	ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN	7
	Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen	7
	Abwägung.....	7
8.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8

1.0 AUFGABENSTELLUNG

1.1 Vorbemerkung

Das Industriegebiet Weinsheim existiert seit Anfang der 70er Jahre und wird bisher im wesentlichen durch drei größere Industriebetriebe geprägt. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung) sind vorhanden und werden kontinuierlich ausgebaut. Der aus dem Jahre 1995 stammende Bebauungsplan „Industriegebiet“ bedarf aufgrund eingetretener Änderungen im Zusammenhang mit betrieblichen Anforderungen der Firma „Prüm-Türenwerk“ in Bezug auf die Materiallagerung einer Überarbeitung.

Für eine neue Produktgeneration müssen neue Produktionsanlagen investiert werden. Diese Anlagen können nur in einem derzeit vom Lager genutzten Hallenbereich aufgestellt werden. Somit ist es erforderlich, dass für die von der Produktion zukünftig genutzten Lagerflächen neue Lagermöglichkeiten für diese Produkte geschaffen werden.

Dies ist aufgrund der Materialflusssituation nur im Bereich des derzeitigen Fertigteilelagers möglich. Der gesamte Materialfluß des Werkes – auch der neu konzipierten Anlagen – geht davon aus, dass die Fertigprodukte möglichst zum Lager hin produziert werden. **Somit scheiden andere Standortüberlegungen aus.** Auch eine Splittung des Lagers an zwei Standorten ist nicht möglich, da der interne Kommissionsaufwand hierfür nicht tragbar wäre. Das neue Lager muß deshalb in der Form eines Silolagers errichtet werden, damit die Produkte möglichst innerhalb einer geringen Grundfläche über mechanische Be- und entnahmegерäte automatisch entnommen und beschickt werden können.

Die 1. Änderung soll künftig als eigenständiger Plan geführt werden. Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“ der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 1. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Unter prinzipieller Beibehaltung der damaligen Festsetzungen ist der Bebauungsplaninhalt an die neuen Vorgaben anpassen.

Ohne eine abgeschlossene Bauleitplanung ist eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes nicht möglich. Die Ortsgemeinde ist daher gehalten, den Bebauungsplan zur Rechtskraft zu führen. Die Abgrenzung des Plangebietes der 1. Änderung liegt innerhalb der Grenzen der Ursprungsplanung des bisherigen Bebauungsplanes.

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der VG Prüm ist auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes bereits vollzogen.

Aufgrund dieser Tatsache ist davon auszugehen, daß der B-Plan **das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB erfüllt.** Geringfügige Abweichungen sind im Rahmen des Entwicklungsgebotes zu betrachten.

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat in seiner Sitzung am 20.05.2003 den Aufstellungsbeschluß zur Planänderung gefaßt. Die Änderung soll als „vereinfachtes Verfahren“ gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Weinsheim, Flur 11.
Die Fläche des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 11:

Flurstücke: 26/2 tlw., 29/2 tlw., 33/4 tlw., 47/7 tlw. (Weg), 47/8 tlw. (Weg), 48 tlw. (Weg).

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlagen siehe Vorbemerkungen

Die aus der Bewertung des aktuellen Zustands und der Empfindlichkeit der einzelnen Naturraumpotentiale abgeleiteten landespflegerischen Zielvorstellungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag dargelegt.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Zielvorgaben

Regelungsbedarf besteht neben den allgemeinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Belangen insbesondere hinsichtlich folgender Punkte:

- Die textlichen Festsetzungen werden im Sinne der Kontinuität soweit für den Änderungsbereich übernommen, wie diese hier zutreffen. Im Bereich der landespflegerischen Festsetzungen erfolgt eine Anpassung an die Anforderungen aufgrund der geplanten Maßnahme. Weitere Eränzungen der textlichen Festsetzungen beziehen sich auf die Minderung der räumlichen Wirkung des geplanten Hochregallagers.

Die sonstigen Inhalte des bisherigen Bebauungsplanes sind durch die Änderung nicht betroffen.

3.2 Topographische Situation

Die Geländesituation wurde im Zusammenhang mit der Objektplanung festgestellt. Die sich hieraus ergebenden Höhen sind in die aktuelle Planfassung eingearbeitet und können der Schnittdarstellung entnommen werden.

Die Angaben beruhen auf einem ergänzenden Aufmaß, erstellt durch Ing.-Büro Berg.

3.3 Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc.

A) Landespflege

- siehe Kap. 4

B) Lärmtechnische Vorgaben

Die im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erstellte lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 1993/1994, in der die Geräuschmmissionen untersucht wurden, wird auch für den Änderungsbereich als Grundlage verwendet. Die lärmtechnische Untersuchung wurde durchgeführt durch das Ing.-Büro Juhre + Boxleitner, Trier.

Der Geltungsbereich wird als „eingeschränktes“ Industriegebiet (Gle) ausgewiesen.

Da von dem geplanten Hochregallager unmittelbar kein Lärm ausgeht, können für den Änderungsbereich die bisherigen flächenbezogenen Schalleistungspegel angewandt werden.

Die aufgrund der gutachterlichen Aussagen im B-Plan festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel stellen sicher, daß für die angrenzende Mischgebiets- / Dorfgebietsnutzung die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Weiterhin wird durch eine derartige gestaffelte Festlegung die Nutzung bestehender Betriebe sowie deren Erfordernisse (Schichtbetrieb) auf Dauer gesichert.

C) Leitungsrechte

Am östlichen Plangebietsrand befindet sich die 20 KV-Freileitung. Die Lage der Leitung ist im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung ist hierdurch nicht gegeben.

3.4 Nutzungsverteilung

Der Gesamtbereich wird weiterhin als „eingeschränktes Industriegebiet“ (Gle) gem. § 9 BauNVO ausgewiesen.

Nutzungseinschränkungen bestehen weiter hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten. Der bisherige Bezug auf die Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt und Gesundheit Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 1992 entfällt. Dies wird ersetzt durch Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel als Ergebnis der lärmtechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit dem bestehenden Bebauungsplan. (vgl. hierzu Festsetzung)

Zur Beurteilung der optischen Wirkung des geplanten Hochregallagers wurden mehrere Fotomontagen erstellt. Die Auswirkungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben. Zur besseren Einfügung des Hochregallagers in die Landschaft wurden Vorgaben zur farblichen Behandlung der Gebäudeaußenflächen als textliche Festsetzungen aufgenommen. Hierbei wird ein „Hellbezugswert“ in Verbindung mit der Angabe der Hauptfarbe festgelegt. Die exakte Ausgestaltung sollte durch ein Farbkonzept ermittelt werden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Es werden keine besonderen Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen. Die Darstellung beschränkt sich auf die Bestandsdarstellung.

Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die bisher im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden in ihrem Zuschnitt verändert. Die sich hieraus ergebenden Auswirkungen sind im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben.

Flächen für die Wasserwirtschaft

An der bisherigen Konzeption zur Niederschlagswasserbewirtschaftung werden keine Änderungen vorgenommen.

Für das Industriegebiet ist weiterhin die Entsorgung in einem modifizierten Trennsystem vorgesehen. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser dem Lautenbach zuzuführen. Innerhalb des Industriegebietes soll dies als offene Vorflut erfolgen. Hierbei sind neben wasserwirtschaftlichen Aspekten auch gestalterische Fragen zu berücksichtigen.

3.5 Erschließung

Mit der Bebauungsplanänderung sind keine Änderungen der Erschließung ausgelöst. Die Erschließung des geplanten Hochregallagers erfolgt über betriebseigene Flächen.

4.0 LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan wird der Grad der Versiegelung verändert. Festsetzungen in landespflegerischer und wasserwirtschaftlicher Hinsicht beschränken sich daher auf Vermeidung von Versiegelungen.

Erforderliche Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellt. Die Umsetzung ist im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben.

Die Festsetzungen sind im Kern vergleichbar mit denen der Ursprungsfassung. Sie wurden lediglich zum besseren Nachvollzug und damit der leichteren Umsetzung neu sortiert und redaktionell gekürzt.

5.0 VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluß an das öffentliche Netz bzw. die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

5.2 Wasserversorgung

Durch Anschluß bzw. Verlängerung der vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist die Versorgung des Plangebietes sichergestellt.

5.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung ist durch Anschluß an die vorh. Versorgungsleitungen sicherzustellen. Nähere Einzelheiten werden mit dem RWE abgestimmt.

6.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Das Gelände ist in Privatbesitz der Firma „Prüm Türenwerk“. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.0 ABWÄGUNG EINSCHL. BEGRÜNDUNG DER ABWEICHUNGEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN

Abweichungen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Die im Sinne des Landespflegegesetzes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden, im landespflegerischen Planungsbeitrag beschrieben.

Abwägung

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3(1) (2) und § 4(1) (2) BauGB sind in die Abwägung in der Sitzung des Ortsgemeinderates eingeflossen. **Abwägungsrelevant war hier insbesondere die Frage:**

- **Volumen Regen-Rückhaltebecken**

Der Nachweis über ein ausreichendes Volumen wurde gefordert.

Die Verbandsgemeindewerke Prüm teilten mit Schreiben vom 17.07.2003 mit, dass das vor Jahren angelegte Regenrückhaltebecken I (zwei Teiche) im Jahr 1992 konzipiert und ausgelegt wurde für eine Baugebietsfläche von rund 415.000 m² unter der Abflussbeiwertbemessung von 0,7. Die Genehmigung der damaligen Bezirksregierung wurde erteilt am 17.09.1993 unter Az.: 560-90532.3206/49.

Der Bebauungsplan wurde erst später erstellt und umfasste nicht mehr diese für die Abwasserplanung angesetzten Flächen. Auf Grund der Flächenveränderungen in zwei Bereichen ergibt sich bei einer Minderung von 33.442 m² und einer Erhöhung von 8.717 m² insgesamt eine Minderung der Gesamtfläche des neuen Baugebietes von ca. 24.725 m² gegenüber der Berechnungsgrundlage für die Rückhaltebemessung. Zudem kann ein Teilbereich westlich der Zuwegung zur Kläranlage entlang des Sportplatzes künftig auf Grund der topographischen und technischen Verhältnisse nicht mehr in dieses Becken eingeleitet werden; hier muss bei späterer Bebauung eine eigene Rückhaltung geschaffen werden. Die Minderung für diesen Bereich beträgt rund 14.913 m². Unter Ansetzung des Abflussbeiwertes von 0,7 wird die abflusswirksame Fläche um insgesamt rund 27.747 m² reduziert. Diese Reduzierung fängt bei weitem die nunmehr durch den Bau des Hochregallagers neu hinzukommende Fläche von rund 6.000 m² auf, so dass langfristig auch

unter Einbeziehung dieser neuen Fläche das Volumen des Rückhalte-beckens ausreichend bemessen ist.

Hiermit ist eindeutig der Nachweis erbracht, dass zum Rückhalt des unbelasteten Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich ausreichend Rückhalteinrichtungen zur Verfügung stehen. Eine Satzungsänderung ist nicht erforderlich.

- **Sicherung Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen**

Es wurde eine vertragliche Regelung zwischen der Gemeinde Weinsheim und privaten Grundstückseigentümern gefordert über die sogenannte Eingriffsregelung des Naturschutzrechtes gemäß den Bestimmungen des BauGB abschließend (in Bezug auf die außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Kompensationsflächen und in Bezug auf die Zahlung eines Ersatzgeldes).

Gemäß telefonischer Besprechung mit der Untere Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm, vom 8. Juli 2003 wurde folgendes vereinbart:

Die Prümer Türenwerke übergeben der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm eine unbefristete Bankbürgschaft in Höhe von 50.000,-- €, die zweckgebunden für die Durchführung von landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen herangezogen wird. Gleichzeitig wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen den Prümer Türenwerken und der Kreisverwaltung Bitburg-Prüm geschlossen, nach der die Bankbürgschaft zurückgegeben wird, wenn die Flächen für die Durchführung von Maßnahmen gesichert sind und Maßnahmen durchgeführt sind.

Falls nicht innerhalb eines Zeitraumes von 3 Jahren entsprechende Flächen und Maßnahmen nachgewiesen sind, fallen an die 50.000,-- € an die Kreiskasse Bitburg-Prüm, die damit zweckgebunden landespflegerische Maßnahmen im Kreisgebiet durchführt.

Mit der Übergabe der Bankbürgschaft und dem Abschluss des Vertrages zwischen Türenwerk und Kreisverwaltung Bitburg-Prüm ist die Planreife gem. § 33 BauGB erreicht.

Mit dem Nachweis geeigneter Flächen für die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die Planreife gem. § 33 BauGB ebenfalls erreicht.

8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Objektes „Hochregallager“ durch die Firma „Prüm Türenwerk“ getragen.

Zur Sicherung der Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Ausgleichszahlung.

Aufgestellt:

Weinsheim, den2003

.....
Ortsbürgermeister