

# **BEBAUUNGSPLAN DER ORTSGEMEINDE WEINSHEIM**

## **Teilgebiet „Industriegebiet, 2. Änderung“**

### **Begründung**

GEMEINDE: Weinsheim

GEMARKUNG: Weinsheim

FLUR NR.: 7 und 10

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

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

Bielefeld · Gillich · Heckel  
Landschaftsarchitekten BDLA  
Kaiserstr. 15  
54290 Trier

Tel.: 0651/14546-0  
mail@BGHplan.com

Mai 2004

## INHALTSVERZEICHNIS

## SEITE

|            |                                                                                 |          |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.0</b> | <b>AUFGABENSTELLUNG .....</b>                                                   | <b>3</b> |
| 1.1        | Vorbemerkung .....                                                              | 3        |
| 1.2        | Gebietsabgrenzung .....                                                         | 3        |
| <b>2.0</b> | <b>PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>                                                 | <b>4</b> |
| <b>3.0</b> | <b>DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF .....</b>                              | <b>4</b> |
| 3.1        | Städtebauliche Zielvorgaben .....                                               | 4        |
| 3.2        | Topographische Situation .....                                                  | 4        |
| 3.3        | Nutzungseinschränkung durch umweltrelev. Aspekte, lärmtechn. Vorgaben etc. .... | 4        |
| 3.4        | Nutzungsverteilung .....                                                        | 5        |
|            | Flächen für Versorgungsanlagen.....                                             | 5        |
|            | Flächen für die Wasserwirtschaft.....                                           | 5        |
| 3.5        | Erschließung.....                                                               | 5        |
| <b>4.0</b> | <b>LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZ.....</b>                                          | <b>5</b> |
| <b>5.0</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>                                                | <b>6</b> |
| 5.1        | Schmutz- und Niederschlagswasser .....                                          | 6        |
| 5.2        | Wasserversorgung.....                                                           | 6        |
| 5.3        | Stromversorgung .....                                                           | 6        |
| <b>6.0</b> | <b>EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN .....</b>                   | <b>6</b> |
| <b>7.0</b> | <b>ABWÄGUNG .....</b>                                                           | <b>7</b> |
|            | Abwägung.....                                                                   | 7        |
| <b>8.0</b> | <b>KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>                        | <b>7</b> |
| <b>9.0</b> | <b>FLÄCHENBILANZ.....</b>                                                       | <b>8</b> |

## 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 in Bezug auf eine zusammenhängende größere Betriebsfläche einer Überarbeitung. Die im Änderungsbe- reich bisher vorgesehene Erschließungsschleife wird nicht mehr benötigt. Die Fläche wird künftig insgesamt von einem Großhandelsbetrieb für das Dachdeckerhandwerk genutzt.

Die überbaubaren Flächen im Bereich der Behindertenwerkstatt werden mit dieser Änderung gleichzeitig den aktuellen Eigentumsverhältnissen angepaßt. Diese Änderung betrifft aus- schließlich Pflanzgebote zwischen geplanten Betriebsgrundstücken, die aufgrund der tat- sächlichen Eigentumsstruktur nicht umsetzbar sind.

**Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“, der durch den Bebauungs- plan „Industriegebiet 2. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebau- ungsplanes außer Kraft.**

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

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 2. Änderung liegt innerhalb der Grenzen der Ursprungsplanung des bisherigen Bebauungsplanes.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes der VG Prüm ist auf der Grundlage des bisheri- gen 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 Entwicklungs- gebotes zu betrachten.

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat in seiner Sitzung am 04.03.2004 den Aufstellungsbe- schluß zur Planänderung gefaßt.

### 1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Weinsheim

Flur 7

Flurstücke: 22/3, 23/3, 24/3, 25/3, 26/4, 43 (Weg),

Flur 10

Flurstücke: 7/1, 7/2 tlw., 11/6, 11/7, 11/8, 11/9, 14/5, 14/6, 14/7, 45 (Weg), 46/2 (Weg), 47/6 (Industriestr.) tlw.

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.

## **2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Planungsgrundlagen siehe Vorbemerkungen.

## **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.

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

### **3.2 Topographische Situation**

Das Gelände ist nur gering geneigt. Die topographische Situation ist durch die Ursprungsplanung hinreichend bekannt, so daß auf ein ergänzendes Aufmaß verzichtet werden konnte.

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

#### **A) Landespflege**

- keine

#### **B) Lärmtechnische Vorgaben**

Die im Zusammenhang mit der Ursprungsplanung erstellte lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahr 1993/1994, in der die Geräuschimmissionen 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 Verkaufslager 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**

Entlang der Erschließungsanlagen sind generell Leitungsrechte festgesetzt. Sie dienen einer kostengünstigen Unterbringung evtl. erforderlicher zusätzlicher Versorgungsanlagen.

## **3.4 Nutzungsverteilung**

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

Nutzungseinschränkungen bestehen weiter hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten.

## **Flächen für Versorgungsanlagen**

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

## **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. Das Niederschlagswasser wird nach Zwischenspeicherung der Nims zugeführt, die Rückhaltungen sind gebaut und in Betrieb.

## **3.5 Erschließung**

Mit der Bebauungsplanänderung sind, mit Ausnahme des Wegfalls einer Erschließungsschleife, keine Änderungen der Erschließung ausgelöst. Die Erschließung des geplanten Großhandelslagers erfolgt über eine vorhandene Erschließungsstraße.

## **4.0 LANDESPFLEGE / NATURSCHUTZ**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe verbunden. Die Veränderung der Baugrenzen führt zu keiner erhöhten Versiegelung, da gleichzeitig eine ursprünglich geplante Erschließungsstraße entnommen wird.

Bezüglich der Beurteilung des Versiegelungsgrades sind zwei Zahlen von Bedeutung, nämlich die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche (100% Versiegelung) und der Nettobaufläche (80% Versiegelung).

Hieraus ergibt sich folgende Flächenbilanz:

**Zulässige Versiegelung vor der Umplanung:**

$112.632 \text{ m}^2 \text{ (Gewerbegrundstücke) } \times 80\% = 90.105 \text{ m}^2 + 4.800 \text{ m}^2 \text{ (Straße) } + 2.373 \text{ m}^2 \text{ (Wirtschaftsweg)} = 97.278 \text{ m}^2$

**Zulässige Versiegelung nach der Umplanung:**

$116.076 \text{ (Gewerbegrundstücke) } \times 80\% = 92.860 \text{ m}^2 + 1.633 \text{ m}^2 \text{ (Straße) } + 2.733 \text{ m}^2 \text{ (Wirtschaftsweg)} = 97.226 \text{ m}^2$

**In der Summe ist somit durch die Änderung eine Reduzierung der Versiegelung von insgesamt 52 m<sup>2</sup> festzustellen.**

Der sich auf den Gewerbeflächen befindliche bepflanzte Randwall in Richtung Ortslage bleibt in Höhe und Ausdehnung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan gleich. Die Aufschüttung erfolgt im Zuge der Bebauung der Gewerbeflächen, für die Aufschüttungen findet Aushubmaterial aus den Baumaßnahmen Verwendung.

Die im Ursprungs-Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Vlierbaches sowie der Nims behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Da der Änderungsbereich nicht als eigenständiger Bebauungsplan weitergeführt wird, sondern Bestandteil des Gesamtplanes bleibt, werden die in der Ursprungsplanung ausgewiesenen Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfang sowie ihrer Zuordnung zum Gesamtbebauungsplan nicht verändert. Aufgrund der sehr geringen Flächenveränderungen ist eine Anpassung der Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

## **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 wird im Zusammenhang mit der geplanten Betriebsansiedlung durch den Investor erworben. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

## **7.0 ABWÄGUNG**

Die im Sinne des § 1a BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) werden unverändert aus der Ursprungsplanung übernommen.

### **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. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen vorgebracht.

## **8.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Alle mit der Änderung des Bebauungsplanes ausgelösten Maßnahmen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Objektes vom Investor getragen.

## 9.0 FLÄCHENBILANZ

|              | vor der<br>Änderung |        | nach der<br>Änderung |        |
|--------------|---------------------|--------|----------------------|--------|
|              | Σm² ca.             | Σ% ca. | Σm² ca.              | Σ% ca. |
| Gesamtfläche | 124.797             | 100,0  | 124.845              | 100,0  |

|                                                                                                |        |      |        |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|--------|------|
| • Öffentliche Verkehrsfläche                                                                   | 4.799  | 3,8  | 1.633  | 1,3  |
| • Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                   | 2.373  | 1,9  | 2.734  | 2,2  |
| • Öffentliche Grünflächen                                                                      | 2.677  | 2,1  | 2.042  | 1,6  |
| • Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege<br>und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 2.354  | 1,9  | 2.354  | 1,9  |
| • Private Grünflächen                                                                          | 14.790 | 11,9 | 13.810 | 11,1 |

|                                    |        |      |         |      |
|------------------------------------|--------|------|---------|------|
| Netto-Bauflächen „Industriegebiet“ | 97.842 | 78,4 | 102.266 | 81,9 |
|------------------------------------|--------|------|---------|------|

Aufgestellt:

Weinsheim, den .....2004

.....  
Ortsbürgermeister