

**Bebauungsplanverfahren der
Ortsgemeinde Weinsheim
Teilgebiet „Industriegebiet, 3. Änderung“**

Begründung

Stand: Satzung

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

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

1.0	ALLGEMEINES	3
1.1	Vorbemerkung	3
	Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB	3
1.2	Gebietsabgrenzung.....	4
2.0	PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	5
3.0	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF	5
3.1	Städtebauliche Konzeption	5
3.2	Topographische Situation	5
3.3	Erschließung	5
3.4	Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz	5
	A) Umweltaspekte	5
	B) Lärmtechnische Vorgaben	5
	C) Leitungsrechte	6
3.5	Nutzungsverteilung	7
4.0	VER- UND ENTSORGUNG	8
5.0	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN	8
5.1	UMWELTBERICHT	9
6.0	ABWÄGUNG	9
7.0	KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	9
8.0	FLÄCHENBILANZ	10

1.0 ALLGEMEINES

Die 3. Änderung besteht aus zwei Teilbereichen.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet“, der durch den Bebauungsplan „Industriegebiet 3. Änderung“ überplant wird, tritt mit Rechtskraft dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Im Teilbereich A wird lediglich ein vorhandener befestigter Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 160 m als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Mit der Änderung der Rechtsstellung sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen (Baumaßnahmen) ausgelöst.

Teilbereich B

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt zur Erhöhung des Flächenanteils für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Unternehmen. Die ausgewiesenen Flächen sind bereits zum Teil durch vorhandene Erschließungsanlagen erschlossen. Zur bedarfsgerechten Untererschließung wird eine weitere Erschließungsstraße mit einer Ausbaulänge von rd. 230 m in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die insgesamt im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die gewerbliche bzw. industrielle Nutzung verändert sich nur unwesentlich. Durch Anpassung der Grundstücksgrenzen an die tatsächliche Ausbausituation der Haupteerschließung und den Ausbau der neuen Planstraße, reduzieren sich die Bauflächen um ca. 2.255 m² gegenüber der Ursprungsplanung.

Durch die 3. Änderung erfolgt lediglich eine Veränderung der Nutzungsarten von großflächiger Industrieansiedlung hin zu Bauflächen für kleinere und mittlere Betriebe sowie die Aufnahme einer weiteren Erschließungsstraße.

1.1 Vorbemerkung

Erfordernis zur Ausweisung und Aufstellung des B-Planes gem. § 1(3) BauGB

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 der aktuellen Nachfragesituation in Bezug auf die Betriebsflächen einer Überarbeitung.

Da sich die Nachfrage an Grundstücken nach wie vor überwiegend in der Größenordnung von weniger als 1 ha Fläche bewegt und von den bisher in dieser Kategorie angesiedelten Unternehmen sehr positive wirtschaftliche und arbeitsplatzmäßige Effekte ausgehen, wird es für erforderlich gehalten, der aktuellen Nachfragesituation Rechnung zu tragen und insbesondere künftig auch Flächen für die Ansiedlung von kleineren bis mittelgroßen Betrieben vorzuhalten.

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

Weitere Anpassungen beziehen sich auf redaktionelle Änderungen, sowie Anpassungen der Baugrenzen entsprechend der baulichen Entwicklung. Ebenso wurde der aktuelle Katasterbestand eingearbeitet.

Der bestehende Bebauungsplan bedarf aufgrund v.g. geänderter Nutzungsansprüche der Überarbeitung.

Lokale raumplanerische Vorgaben (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm deckt sich mit den Darstellungen im Bebauungsplan.

Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung am 09.01.2013 hat der Ortsgemeinderat Weinsheim die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der neue Plan erhält die Bezeichnung:
„Industriegebiet 3. Änderung“

Der Ortsgemeinderat Weinsheim hat in der Sitzung am 9. Januar 2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.2 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet erstreckt sich auf Teilbereiche der Gemarkung Weinsheim

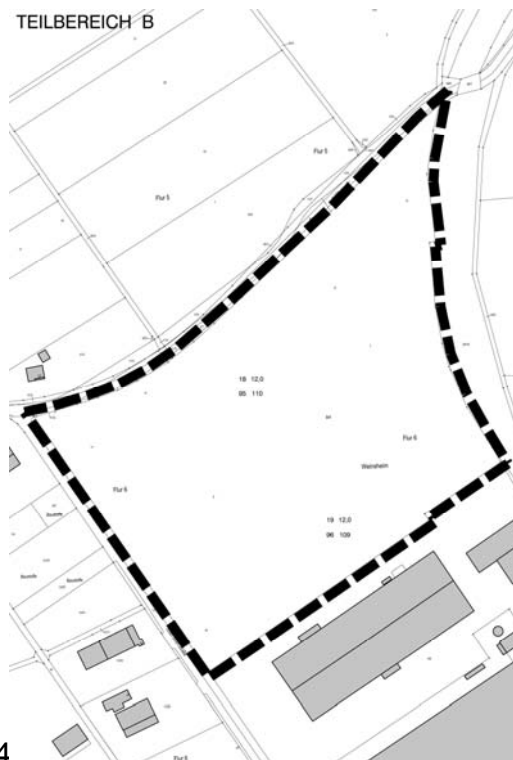
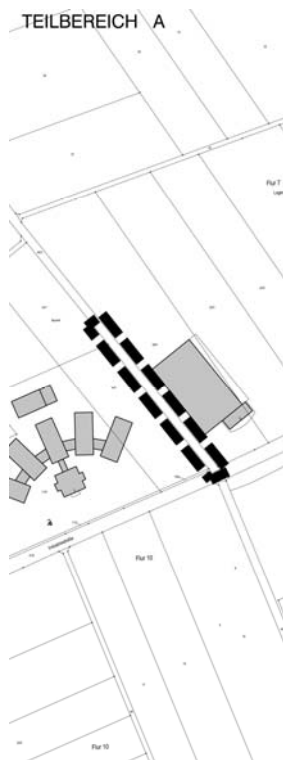
Flur 6

Flurstücke: 17/2, 9/4

Flur 10

Flurstücke: 46/2 tlw. (Weg)

Der exakte Verlauf der Plangebietsbegrenzung ist der Plandarstellung zu entnehmen.



2.0 PLANUNGSGRUNDLAGEN

Planungsgrundlage bildet der bisherige Bebauungsplan der auch nach der Änderung in allen wesentlichen Teilen erhalten bleibt. Die textlichen Festsetzungen und sonstigen zeichnerischen Festsetzungen werden im Sinne der Kontinuität, soweit sich aus der Änderung kein Anpassungserfordernis ergibt, übernommen.

3.0 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF

3.1 Städtebauliche Konzeption

In Teilbereich B wird die Erschließungskonzeption sowie die Abgrenzung der gewerbliche genutzten Bereiche bleibt von der Änderung unberührt. Sie wird ergänzt um die Aufnahme der neuen Planstraße sowie der Teilwidmung des Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche im Änderungsbereich A.

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 Erschließung

Teilbereich A

1. Teilwidmung des Wirtschaftsweges als öffentliche Verkehrsfläche im Änderungsbereich A.

Teilbereich B

2. Die äußere Erschließung bleibt unverändert. Zur bedarfsgerechten Untererschließung wird der Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße (ca. 230 m Ausbaulänge) erforderlich.

3.4 Nutzungseinschränkung durch umweltrelevante Aspekte, Anforderungen des Flugverkehrs und Landesstraßengesetz

A) Umweltaspekte

Umweltbelange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht wesentlich betroffen, sie geht lediglich mit einer Vergrößerung der versiegelten Flächen einher. Die Ergebnisse der Erhebung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

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.

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. Eine Anpassung dieser Vorgaben wird nicht erforderlich.

Auf den Bezug zum Abstandserlass des MU vom 26.02.1992 wird verzichtet. Die Festsetzung A) 1.1 entfällt. Die hier in der Ursprungsplanung ausgeschlossenen Nutzungen können aufgrund der jetzigen Planänderungen mit kleinen Grundstücken nicht mehr angesiedelt werden. Eine Festsetzung zu diesem Sachverhalt ist daher entbehrlich. Die Schutzansprüche benachbarter Grundstücke sind durch das festgesetzte Lärmkontingent hinreichend berücksichtigt. Lediglich die in der Festsetzung A) 1.1 enthaltene Ausnahme und deren Bedingungen werden beibehalten und in die Festsetzung A) 2 integriert.

C) Leitungsrechte

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

Zur elektrischen Versorgung des Baugebietes benötigen die RWE geeignete Kabeltrassen. Dafür sollte wenigstens einseitig ein Gehweg oder ein Versorgungstreifen entlang der Erschließungsstraße von 1 m Breite als öffentliche Fläche ausgewiesen werden, der von Baulichkeiten und Pflanzen mit tiefgehenden Wurzeln freizuhalten ist.

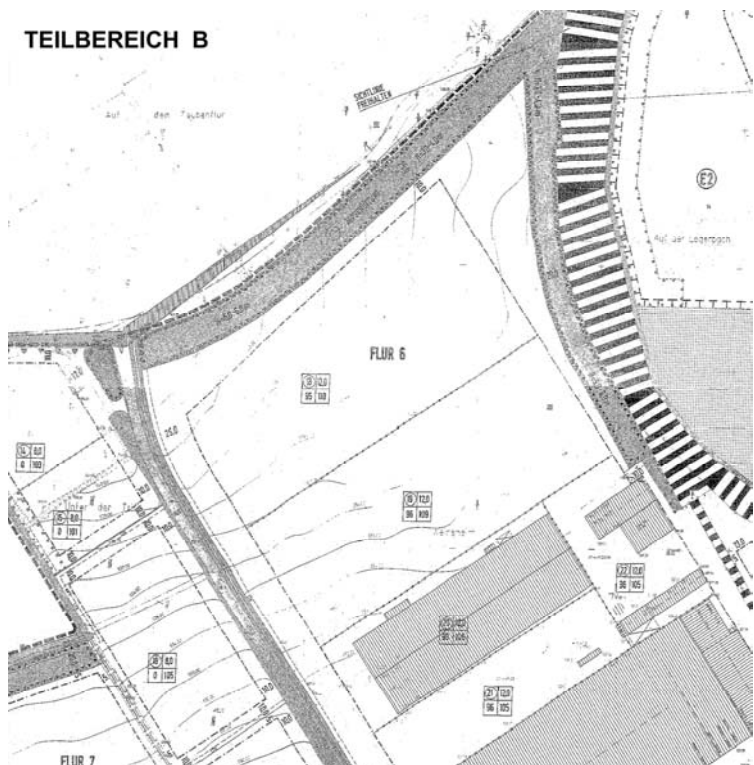
Für die Telekom sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten.

Die Leitungslegung wird mit der Erstellung der Erschließungsplanung (Ausführungsplanung) mit den Versorgungsträgern abgestimmt. Die Empfehlungen gem. EAE werden hierbei beachtet. Bezüglich der Anordnung der Straßenbeleuchtung wird auf die Duldungspflichten gemäß § 126 BauGB hingewiesen.

3.5 Nutzungsverteilung

Die bisherige Aufteilung ist durch die Änderung nicht betroffen.

Bebauungsplan (2004)



geplante Bebauungsplanänderung



Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird keine grundlegende Änderung an den Festsetzungen vorgenommen. Es wird lediglich die Zulässigkeit von s.g. „Betriebsinhaberwohnungen“ gestrichen. Bisher war festgesetzt:

Nutzungen nach § 9(3)1 BauNVO sind gemäß § 1(6)2 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Auf diese Festsetzung wird künftig verzichtet.

Auf den Bezug zum Abstandserlass des MU vom 26.02.1992 wird verzichtet.

Die Festsetzung A) 1.1 entfällt Begründung siehe Kap. 3.4.

Auf die Ausnahmeregelung in Bezug auf die Grundstückszufahrten (Festsetzung E) 1) wird verzichtet, da innerhalb des Änderungsbereiches hierzu kein Regelungsbedarf besteht.

Weitere Änderungen ergeben sich in Bezug auf Pflanzgebote und Hinweise.

Anpflanzung von Gehölzen auf randlichem Erdwall

Die randliche Eingrünung des Erdwalles ist bereits umgesetzt, deshalb ist in der Planänderung der Erhalt der Gehölze festgesetzt.

Hinweise

Aufgrund neuerer umweltrelevanter Kriterien oder rechtlichen Grundlagen sind als zusätzlich neue Hinweise bzw. alte Hinweise in neuer Formulierung zu folgenden Themenbereichen mit aufgenommen:

- Abbuchung Öko-Konto als Nachweis der erforderlichen zusätzlichen Kompensation
- Baumpflanzung
- Bodenschutz
- Denkmalschutz
- Ressourcenschutz / erneuerbare Energien
- Gesundheitsvorsorge / Radonbelastung
- Schutzzone der geplanten Transformatorenstation sowie der Erdkabel

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Auch für die 3. Änderung bleiben die bisherigen Aussagen zur Ver- und Entsorgung unverändert gültig.

5.0 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE / BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde Weinsheim.

5.1 UMWELTBERICHT

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der Planänderung im Teilbereich B lediglich um eine "Verdichtung" der Bebauung auf ausgewiesenen, aber bisher noch unbebauten Baugrundstücken innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, beschränken sich die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf eine Mehrversiegelung.

Eingriffe in besondere Biotopstrukturen oder artenschutzrechtlichen belange sind nicht zu erwarten, da die betroffene Fläche derzeit als Acker genutzt wird.

Die Eingriffe in die sonstigen Schutzgüter (Menschen/Gesundheit, Wasser, Klima, Landschaftsbild/Erholung sind bereits abgehandelt oder nicht mehr betroffen.

6.0 ABWÄGUNG

Die im Sinne der Abwägung für beachtlich gehaltenen Unterlagen und deren Ergebnisse wurden eingehend in der Sitzung des Gemeinderates erörtert.

Die Ergebnisse aus dem Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind in die Abwägung eingeflossen. Änderungen im Bebauungsplan haben sich hieraus nicht ergeben.

7.0 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Änderung werden zusätzliche Erschließungsmaßnahmen zur bedarfsgerechten Untererschließung erforderlich.

Die Kosten für die Abbuchung aus dem Öko-Konto belaufen sich auf 4.113,- €.

8.0 FLÄCHENBILANZ

Änderungsbereich A und B

	Σm^2 ca.	$\Sigma \%$ ca.
Gesamtfläche	84.614	100,0
• Öffentliche Verkehrsfläche	3.354	4,0
• Private Grünflächen	16.085	19,0
• Fläche für Versorgungsanlage (Trafostation)	20	0,0
Netto-Bauflächen „Industriegebiet“	65.155	77,0

Weinsheim, den2014

im Auftrag

.....
(Ortsbürgermeister)