

# **Bebauungsplan der Ortsgemeinde Weinsheim**

## **Teilgebiet "Industriegebiet"**

### **Begründung**

GEMEINDE: WEINSHEIM

GEMARKUNG: WEINSHEIM und GONDELSHEIM

FLUR:  
WEINSHEIM Nr. 6, 7, 10, 11, 12, und 13,  
GONDELSHEIM Nr. 9

Stolz + Kintzinger  
Stadtplaner SRL • Architekten BDA  
Maarstr. 25  
54292 Trier

Tel. 0651/24026

Januar 1994

# Inhaltsverzeichnis

Seite

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	VORBEMERKUNG.....	3
1.2	GEBIETSABGRENZUNG .....	3
2	PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	4
2.1	TOPOGRAPHISCHE SITUATION.....	4
3	DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF .....	4
3.1	STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	4
3.1.1	ALLGEMEINES .....	5
3.1.2	ERSCHLIEßUNG .....	5
3.1.3	NUTZUNGSVERTEILUNG .....	6
3.1.4	BESONDERE BAUPLANUNGS- U. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	7
3.2	VER- UND ENTSORGUNG .....	7
3.3	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE.....	8
3.4	ABWÄGUNG .....	8
3.5	BEGRÜNDUNG DER TEXTL. FESTSETZUNGEN.....	8
4	LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN.....	10
5	FLÄCHENBILANZ .....	10
6	ERSCHLIEßUNGSKOSTEN.....	11

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Vorbemerkung

Die Begründung zum B-Plan besteht aus 3 Teilen:

- Städtebaulicher Textteil
- Landespflegerischer Textteil
- Lärmtechnische Untersuchung

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Weinsheim hat in seiner Sitzung am 21.08.1990 beschlossen, für die Erweiterung des bestehenden Industriegebietes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan umfaßt die Flächen der bestehenden Betriebe, deren konkret geplanten Betriebserweiterungen sowie die Ausweisung weiterer Flächen zur gewerblichen / industriellen Ansiedlung.

Das Plangebiet erstreckt sich auf Flächen der Ortslagen Weinsheim und Gondelsheim.

Industriell genutzte Flächen befinden sich südöstlich der Ortslage Weinsheim ausschließlich auf deren Gemarkung. Soweit die Ortslage Gondelsheim in das Plangebiet einbezogen ist, handelt es sich hierbei ausschl. um die Darstellung landespflegerischer Maßnahmen. Teilweise ist die Bundesbahnstrecke in den Geltungsbereich eingeschlossen und nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet ist im wirksamen FNP der VG Prüm als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Soweit der Geltungsbereich des B-Planes über die Ausweisung des FNP hinausgeht, handelt es sich um Flächen für notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Erweiterungsflächen befinden sich teilweise in gemeindeeigenem Besitz.

Die Umsetzung der Bauleitplanung ist in Bauabschnitten vorgesehen. Durch den B-Plan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Bebauung sowie für den Grunderwerb geschaffen werden.

## 1.2 Gebietsabgrenzung

**Die B-Plan-Darstellung erfolgt auf zwei Teilplänen:**

- Blatt 1 (M 1:1000) umfaßt die Darstellung des Industriegebietes.
- Blatt 2 (M 1:5000) umfaßt die Darstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## **Das Industriegebiet wird wie folgt begrenzt:**

- Im Norden grenzt das Plangebiet an die K 171 und wird im Osten begrenzt durch die Bahnlinie.
- Im Süden bildet das Naturschutzgebiet "Auf Niesenberg" die Plangebietsgrenze.
- Westlich grenzt das Plangebiet an die Flurstücke Flur 10 Nr. ...., und 11/3, und schließt eine Teilfläche von Nr. 7 ein.
- Im Nordwesten bilden die Wirtschaftswege Flurstück Nr. 41, 43 und 45 die Plangebietsgrenze.
- Weiterhin eingeschlossen im Geltungsbereich des B-Planes sind die Bereiche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen südlich der Kläranlage in Bereich Flur 13, sowie auf der Gemarkung Gondelsheim Bereich Flur 9.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

Die Erläuterung der Planungsgrundlagen, soweit sie sich auf landespflegerische Aspekte beziehen, sind der Begründung zum landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Die übrigen allgemeinen Ausführungen sind in Kap. 3.0 abgehandelt.

### **2.1 Topographische Situation**

Bei dem Bereich der industriell genutzten Fläche handelt es sich um eine weitestgehend ebene Fläche mit leichter Neigung nach Südwesten. Höhenlage 512 - 546 m üNN.

Die Längsneigung beträgt im Schwerpunkt der Fläche ca. 4%.

## **3 DARLEGUNG ZUM STÄDTEBAULICHEN ENTWURF**

### **3.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Plangebiet ist durch die vorh. Haupterschließungsstraßen (Industriestr. und Josef-Streif-Str.) sowie durch drei größere Industriebetriebe östl. der Josef-Streif-Str. weitestgehend vorgeprägt.

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

- Einbindung in umgebende Landschaft
- optische Abschirmung
- Gliederung durch Großgrün
- Klärung von Abwasserfragen, insbes. Oberflächenwasser
- Erschließung und Aufteilung der Erweiterungsflächen
- Aussagen bezügl. zulässiger Emissionswerte

### **3.1.1 Allgemeines**

Das Industriegebiet Weinsheim existiert seit 19... und wird bisher im wesentlichen durch drei größere Industriebetriebe geprägt. Wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Ver- und Entsorgung) sind vorhanden und werden kontinuierlich ausgebaut.

Im wirksamen FNP der VG Prüm ist der Gesamtbereich des Plangebietes als Industriegebiet ausgewiesen. Da bisherige Betriebsansiedlungen aussch. über Einzelgenehmigungen zu realisieren waren, soll der B-Plan hier die erforderl. Genehmigungsvoraussetzungen erbringen und die bisherige Praxis ersetzen.

### **3.1.2 Erschließung**

#### **a) Äußere Erschließung**

Die derzeitige Hauptanbindung des Industriegebietes erfolgt über die Industriestraße mit Anschluß an die B.419 sowie die Josef-Streif-Straße mit Anschluß an die K 171. Eindeutiger Schwerpunkt der Erschließungsfunktion übernimmt hierbei die Industriestraße, so daß die Ortslagen Weinsheim und Gondelsheim durch Durchgangsverkehr weitestgehend entlastet sind.

#### **b) Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des Gebietes ist durch den vorhandenen Ausbau weitgehend vorbestimmt und wird darüber hinaus entsprechend dem B-Planentwurf weiterentwickelt.

Das bestehende Erschließungssystem wird hierbei beibehalten und durch geeignete Erschließungsmaßnahmen ergänzt bzw. erweitert.

Die Dimensionierung der Straßen richtet sich nach dem Bestand bzw. nach bereits verlegten Straßeneinläufen.

Entlang der Erschließungsstraßen ist generell eine die Straße begleitende Bepflanzung in Form von großkronigen Einzelbäumen durch Festlegung von Pflanzgeboten (vergl. textl. Festsetzungen) im B-Plan vorgesehen.

Bei den Sammelstraßen (Industriestr. und Josef-Streif-Straße) erfolgt diese Bepflanzung im Bereich öffentlicher Grünstreifen.

Die Haupterschließung erfolgt über die Industriestraße und Josef-Streif-Straße mit Anschluß an die B 419 bzw. K 171, wobei beide Straßenabschnitte die Funktion einer Sammelstraßen übernehmen.

Als Ergänzung dieser v.g. Erschließungsstraßen. ist die beidseitige Anlage von Grünstreifen zur Aufnahme großkroniger Einzelbäume in Verbindung mit der Anlage von Gehwegen vorgesehen.

Bei den ergänzenden Projektstraßen sowie den reinen Anliegerstraßen werden keine separaten Gehwege im B-Plan dargestellt, soweit nicht aus dem Bestand heraus eine Übernahme geboten ist.

Die Änderung der Einmündung der Josef-Streif-Str. in die K 171 ist aus Verkehrssicherungsgründen erforderlich. Gleichzeitig soll hierdurch die Anbindung des Betonsteinwerks verbessert werden.

Die übrigen Straßen werden, soweit bereits ausgebaut, mit Ausnahme von zwei Ergänzungen, im Bestand übernommen.

Zur Erschließung der Erweiterungsflächen sind zusätzliche. Erschließungs-Maßnahmen in Form der Projektstr. A, B, C und D vorgesehen.

### **3.1.3 Nutzungsverteilung**

Im wirksamen FNP der VG Prüm ist der Geltungsbereich des B-Planes als Industriegebiet dargestellt.

Aufgrund der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung wird der Geltungsbereich als "eingeschränktes" Industriegebiet (Gle) ausgewiesen.

Zur Minimierung der Einwirkungen auf die den B-Plan angrenzenden Gebiete erfolgt eine Dezimierung des gesamten Geltungsbereiches.

Die vorgesehene Abgrenzung der Gebietstypen im B-Plan beruht auf einem Lärmgutachten aus dem Jahre 1993/1994, in dem die Geräuschimmissionen untersucht wurden. Die lärmtechnische Untersuchung wurde durchgeführt durch das Ing. Büros Juhre+Boxleitner, Trier.

Entspr. den Ergebnissen der lärmtechnischen Untersuchungen erfolgt eine nach Zonen gegliederte Festsetzung der max. zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel bzw. der sich hieraus ergebenden Summenpegel

Neben der Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung erfolgt somit eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften. Vergl. § 1 Abs. 4 BauNVO. Unterstützt wird diese gliedernde Festsetzung durch Ausschluß von Betriebsarten, von denen auszugehen ist, daß sie das Umfeld des Industriegebietes erheblich stören würden. Hierbei wird Bezug genommen auf die Abstandsliste des Ministeriums Rheinland-Pfalz für Umwelt und Gesundheit aus dem Jahre 1992.

Wie dem Gutachten zu entnehmen, zeigen die Berechnungen der einzelnen Varianten (Immissionsannahmen) deutlich, daß die tatsächliche Vorbelastung durch bereits bestehende Betriebe bei Ausschöpfung der gesetzlich zulässigen Höchstwerte den nach 22.00 Uhr zulässigen Orientierungswerte für den Nachtzeitraum nach DIN 18005 ausschöpfen.

Um dennoch eine Ansiedlung weiterer Betriebe zu ermöglichen, müssen diese sich im Nachtzeitraum weitgehend immissionsneutral verhalten. Diese Variante wird im Gutachten dargestellt, dessen Summenpegel (Summe aller Teilflächen durch energetische Addition) den maßgeblichen Orientierungsnachtwert von 45 dB nur geringfügig überschreiten.

**Die Empfehlung ist durch Festsetzung im B-Plan entspr. umgesetzt.**

Die aufgrund der gutachterlichen Aussagen im B-Plan festgesetzten höchstzulässigen flächenbezogenen Summenpegel 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.

### **3.1.4 Besondere bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln ausgeführt, ist für die Umsetzung des B-Planes von besonderer Bedeutung die räumliche Nähe zur Ortslage Weinsheim sowie Gondelsheim.

Nutzungsverteilung:

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, die einen Tagesorientierungswert von 60 dB und einen Nachtorientierungswert von 45 dB ausweist, wurden unter A1 - A3 der textl. Festsetzungen entspr. Regelungen getroffen.

## **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist weitestgehend durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt. Probleme bestehen hinsichtlich der Kapazität der Kläranlage.

Parallel zum B-Plan wurden die Fragen der Entsorgung durch das Ing.-Büro Zender, Trier geklärt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden nachrichtlich in den B-Plan übernommen.

Wichtigstes Teilergebnis ist hierbei die künftige Entsorgung im Trennsystem.

Die Sicherung der Leitungsstraßen erfolgt in weiten Teilen des Plangebietes durch Leitungsrechte. Da innerhalb der mit Leitungsrechten belasteten Flächen mehrere Leitungsträger untergebracht sind, wurde auf die Bezeichnung einzelner Begünstigter verzichtet.

### 3.3. Eigentumsverhältnisse

#### Maßnahmen zur Verwirklichung der Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in Privatbesitz. Gemeindeeigene Flächen sind in geringem Umfang vorhanden.

Erforderliche Neuordnungsmaßnahmen erfolgen durch Grenzregulierung und freiwilligen Landerwerb.

Soweit private Flächen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen in Anspruch zu nehmen sind, werden diese durch die Gemeinde erworben oder durch langfristige Verträge gesichert.

### 3.4 Abwägung

Die umfassenden Textfestsetzungen wurden vom Rat der <sup>OG Weinsheim</sup> ~~Stadt Wittlich~~ nach eingehender Abwägung der Eingriffe ins Privateigentum gegenüber den Forderungen der Landpflege, der Wasserwirtschaft und der Lärmvorsorge und Ortsbildgestaltung beschlossen. Dabei wurden die Einschränkungen und Auflagen angesichts der Bedeutung einer harmonischen städtebaulichen Entwicklung im Nahbereich des Ortskerns sowie der Erhaltung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als zumutbar erachtet.

### 3.5 Begründung der textl. Festsetzungen

Ziffer	Rechtsgrundlage	Begründung
A Generell gilt § 9(1) BauGB		
A1 Satz 1	§ 1(4) und (9) BauNVO § 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(5) BauGB Grundlage ist das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung
A1 Satz 2	§ 1(6) Bau NVO	Innerhalb des Industriegebietes werden teilweise kleinere Betriebsansiedlungen erwartet, bei denen die Betreiberwohnung unmittelbar zugeordnet ist. In einem Fall ist diese Kombination bereits vorhanden.
A1.1	§ 1(4) Bau NVO § 9(1)23 BauGB	Aufgrund der relativen räumlichen Nähe der Ortslagen Weinsheim /Gondelsheim sind die in der Abstandsliste des MU aufgeführten Entfernungen für die Abstandsklassen I bis IV nicht einzuhalten..
A1.2	§ 9(1)23 BauGB	Naturschutzgebiet "Niesenberg"
A2	§ 1(4) und (9) BauNVO § 9(1) 1 BauGB	Ergibt sich aus § 1(5) BauGB Grundlage ist das Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung
A3	§ 9(1) 1. BauGB § 17 BauNVO	Die Festsetzung entspricht den gesetzl. zul. Werten.

A4	§ 9(1) 2. BauGB § 22(1)4 BauN- VO	Das vorh. und zu erwartenden Gebäudevolumen erfordert die getroffene Ausnahme
A5	§ 14(1) , §16(5) BauNVO	Die Standorte der in der Festsetzung genannten Einrichtungen können derzeit noch nicht bestimmt werden. Es erfolgt daher eine allg. Formulierung
B Generell gilt § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO		
B1	§ 18 BauNVO	Die Gebäudehöhe ist Teil des städtebaulichen Ordnungsprinzips. Bei der Ausnahme handelt es sich um betriebstechnische Erfordernisse.
B2	§ 5(2) LBauO	Die Festsetzung der Dachneigung als Höchstwert dient der Höhenbegrenzung der Gebäude sowie der Gebäudevolumen.
B3	§ 86(1)1 LBauO	
B4		Die Festsetzung ergibt sich aus den notwendigen Lichtraumprofilen der Straße.
B5		Dient der Kontrolle der Einhaltung und Umsetzung der Festsetzungen des B-Planes.
B6	§ 10(3) LBauO	Die Maßnahme dient der Grundwasserneubildung und Verhindert eine Abflußverschärfung.
C1-2		Das Erfordernis dieser Festsetzung ergibt sich aus Forderungen zur Verkehrssicherung sowie zur Sicherung der Leitungen.
C3		Die sich bei der Herstellung der Straßen ergebenden Böschungen stellen einen vorübergehenden Zustand dar. Durch Angleichen der Grundstücke entfällt die Böschung.
B7-8, C1- 3 D1 - 5 F1-7		Siehe landespflegerischer Planungsbeitrag
E1		Bei den betroffenen öffentl. Grünflächen handelt es sich um Straßenbegleitgrün. Die Grundstücke sind grundsätzlich an jeder Stelle als erschlossen zu betrachten.
G1		Das Erfordernis dieser Festsetzung ergibt sich aus Forderungen zur Verkehrssicherung.
G2		Die Festsetzung ist Voraussetzung zur Einbeziehung der Kosten der entspr. Maßnahmen.

## 4 LANDESPFLEGERISCHE MASSNAHMEN

Die notwendigen Festsetzungen des landespflegerischen Begleitplanes sowie die Anforderungen des § 17 LPfIG wurden in den B-Plan integriert. Siehe hierzu die textlichen Festsetzungen sowie den als Anlage beigefügten landespflegerischen Planungsbeitrag zum B-Plan.

Der landespflegerischen Planungsbeitrag wird Bestandteil der Begründung.

Im wesentlichen handelt es sich hierbei um:

- Erhalt und Vernetzung vorhandener Grünzüge (Niesenberg)
- Großflächige Regenrückhaltung
- Pflanzliche Gliederung des Industriegebietes
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

## 5 FLÄCHENBILANZ

Fläche	m <sup>2</sup>	%
Gesamtfläche	1.146.947	100,00
Öffentliche Grünfläche	35.672	3,11
Projektstr. A	3.247	0,28
" B	1.393	0,12
" C	1.953	0,17
" D	434	0,04
Zum Niesenberg	2.034	0,18
Industriestraße	6.344	0,55
Andreas-Stihl-Straße	6.645	0,58
Josef-Streif-Straße	6.428	0,56
Parkplätze	15.368	1,34
Wirtschaftswege	15.710	1,37
öffentl. Gemeinbedarfsfläche	14.869	1,30
Landwirtschaftfläche	62.500	5,45
Bundesbahntrasse	21.705	1,89
Ausgleichsflächen	303.000	26,42
Bebaute Flächen	232.220	20,25
Private Grünfläche	46.190	4,03
Nettobauflächen	371.235	32,37

## 6 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Maßnahme	Masse x EP	Netto DM	Brutto DM
Projektstraßen	7.030 m <sup>2</sup> x 125,-	878.750,-	1.010.563,-
Änderg. Einmündg. Jos.- Streif-Str.	1.200 m <sup>2</sup> x 110,-	132.000,-	151.800,-
Beleuchtung	23 Stck. x 3.000,-	69.000,-	79.350,-
Deckenerneuerung Industriestraße	4.460 m <sup>2</sup> x 35,-	156.100,-	179.515,-
Kanal		pauschal	2.300.000,-
Wasser			wird getrennt erhoben
Gas		pauschal	362.250,-
Ausgleichsmaßnahmen		pauschal	450.000,-
			<b>4.533.478,-</b>

zuzügl. evtl. Bodenerwerb

- Die Angaben Kanal / Wasser / Gas erfolgten durch die VG.
- Die Angabe Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch Büro Bielefeld + Gillich.
- Die Ausführung der Projektstraßen A - D erfolgt nach den tatsächlichen Grundstückszuschnitten und in Teilabschnitten.

Weinsheim, im Januar 1994

.....  
Ortsbürgermeister Dr. Kläsges