Satzung

der

Stadt Pirmasens

über den

Vorhaben- und Erschließungsplan

Neubau Transportbetonwerk

Gewerbegebiet Staffelberg

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. MANFRED SCHENK, Beratender Ingenieur
66953 Pirmasens, Gärtnerstraße 29, Telefon (06331) 52400

BEGRÜNDUNG

zum Vorhaben- und Erschliessungsplan
Neubau Transportbetonwerk
Pirmasens
Gewerbegebiet Staffelberg

INVESTOR: **TBG Westpfalz**
Transportbeton GmbH & Co. KG
Industriegebiet
66981 Münchweiler/Rodalb

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. MANFRED SCHENK, Beratender Ingenieur
66953 Pirmasens, Gärtnerstraße 29, Telefon (06331) 52400

66953 Pirmasens, 07.11.1997

BEGRÜNDUNG

(§ 7 BAUGBMASSNG, §9 ABS. 8 BAUGB)

zum Vorhaben- und Erschliessungsplan

Neubau Transportbetonwerk

Pirmasens

Gewerbegebiet Staffelberg

INVESTOR: **TBG Westpfalz**
Transportbeton GmbH & Co. KG
Industriegebiet
66981 Münchweiler/Rodalb

1. ALLGEMEINES

Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Erschließung einer Baufläche und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches und der LBauO erforderliche Maßnahmen.

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Stadt Pirmasens und südöstlich des Ortsteils PS-Fehrbach im südlichen Randbereich des **Gewerbegebietes Staffelberg der** Stadt Pirmasens

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 427/1. Die Größe dieser Fläche beträgt ca. 6063 qm.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus dem Planteil zu ersehen.

2. VORHANDENE GEGEBENHEITEN

2.1 Topographie, Erschliessung

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hangfläche, der von Süden nach Norden hin leicht ansteigt. Mit topographisch bedingten Erschließungsschwierigkeiten ist nicht zu rechnen.

Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Gewerbestraße die mittels Kreisverkehr an die Bundesstraße 10 angebungen wird.
Zusätzlich ist die Zufahrt über die Anbindung des MHKW möglich.

Wasser, Abwasser, Elektroanschluß

Ein ausreichender Versorgungsdruck für Trinkwasser ist von seiten des Versorgungträgers nicht zu gewährleisten. Der Erschließungsträger stellt daher auf eigene Rechnung eine entsprechende Einrichtung zur Wasserdruckerhöhung auf seinem Grundstück bereit, um den ordnungsgemäßen Wasseranschluß zu gewährleisten. Darüberhinaus wird die Anlage einer Zisterne vorgesehen, die anfallende Oberflächenwässer sammelt. Diese sollen nach entsprechender Reinigung in den Produktionsprozeß einfließen.

Die anfallenden Abwässer können der örtlichen Kanalisation (DN 400) zugeleitet werden. Der Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation ist im Planteil der Satzung verzeichnet.

Die Führung der Ver- (DN 150)- und Entsorgungsleitungen (DN 300) ist im vorliegenden Plan mittels Leitungsrecht auf dem Grundstück des Vorhaben- und Erschließungsträgers festgeschrieben.

Die Elektroversorgung (110 kV) ist durch Anschluß an das städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

Als Heizmedium wird entweder Fernwärme vom benachbarten Müllheizkraftwerk, Heizöl oder Erdgas verwandt.

2.2 Derzeitige Nutzung

Die zur Disposition stehende Fläche liegt seit etwa 2 Jahren brach. Davor wurde die Fläche landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt.
Ein schwerwiegender Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt.

3. PLANUNGSZIELE

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Pirmasens und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
Dies geschieht in der vorliegenden Satzung insbesondere durch die Berücksichtigung der im Verlauf des Kap. 4.1 angeführten Planungsgrundsätze.

4. ENTWURFSVORGABEN, GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Anlaß für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen für die Errichtung eines Transportbetonwerkes mit angegliederter Betonrecyclinganlage und Bürogebäude.

Die Kapazität der Betonmischanlage liegt mit maximal 99 cbm pro Stunde unter dem Wert, den die **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV Spalte 2)** als Grenze für eine Genehmigungspflicht entsprechender Anlagen vorsieht.
Ein Genehmigungsverfahren gem. § 19 BImSchG ist somit nicht notwendig.

Die Anlage für das Betonrecyclingeinrichtung ist nach 4. BImSchV ebenfalls genehmigungsfrei, da hier keine Zerkleinerung von künstlichem Stein (4. BImSchV Spalte 2) stattfindet, sondern lediglich eine Auswaschung von Retourmengen der Auslieferung vorgesehen ist.

4.1 Grundsätze, Zielsetzungen

Durch die vorliegende Satzung wird entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze

- eine Förderung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;

- die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

nachhaltig unterstützt.

Die oben genannten Grundsätze gehen mit besonder Gewichtung in den Planungsprozeß ein, da derzeit in der Region Pirmasens wie in der gesamten Westpfalz die Arbeitsmarktsituation äußert angespannt ist und eine Unterstützung des Arbeitsmarktes dringend notwendig ist.

4.2 Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Mit der Realisierung des Vorhaben- und Erschliessungsplans sind Auswirkungen auf einzelne der in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange zu erwarten. Diese Auswirkungen werden im Folgenden erläutert.

Auswirkungen entstehen im vorliegenden Plan in im wesentlichen auf:

- *die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung*

1. Wohnbevölkerung

Das geplante Gebiet wurde unter dem Aspekt einer größtmöglichen Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen konzipiert.

Durch die rein gewerblich ausgeprägte Nutzung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke kann von einer generellen Verträglichkeit mit dem Nahbereich ausgegangen werden.

Auch wird die Lage des Betriebes in einem Abstand von ca. 250 m zur nächsten Wohnbebauung als unbedenklich angesehen.
Obwohl der Abstandserlass von Nordrhein-Westfahlen für genehmigungspflichtige Anlagen dieser Art einen Abstand von 500 Metern zu Wohngebieten empfiehlt, ist dieser Wert im vorliegenden Fall ist zu relativieren, da das projektierte Vorhaben:

1 durch die **geringe Produktionskapazität** nicht genehmigungspflichtig ist, was ein Zurückweichen von der 500 Meter Marge rechtfertigt,

2 eine Lärmimmission auf bestehende Wohnnutzungen durch bestehende Gebäude (Einkaufs-Markt und Elektro-Markt) nordöstlich der Zweibrücker Straße minimiert wird.

Zudem befinden sich die erwähnten Wohnebäude nicht in einem Wohngebiet, sondern in einem gemischten Bestand, wodurch der Störgrad ohnehin höher anzusetzen ist.

Arbeitsbevölkerung

Bei der Einrichtung der Recyclinganlage kommen neueste Technologien zum Tragen um die Belastung der Beschäftigten auf ein möglichst geringes Maß zu reduzieren.

5 Entwurfsvorgaben

Gemäß § 7 Abs. 2 Satz 2 BauGB MaßnahmenG sind Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich im ausgewiesenen Gewebegebiet „Staffelberg“ der Stadt Pirmasens und entspricht in seinen Aussagen somit auch den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.
Die geforderte Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

5. 1 BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE

Im Vorhaben- und Erschliessungsplan werden Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Baugebiete festgesetzt.

5.1 1 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschliessungsplan sieht ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO vor.
Im konkreten Fall ist die Errichtung eines Transportbetonwerkes mit angegliederter Betonrecyclinganlage und Bürogebäude vorgesehen.
Diese Vorgabe entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Staffelberg der Stadt Pirmasens.

Durch die geringe Tages- bzw. Stundenproduktion des Transportbetonwerkes wird von einer Verträglichkeit mit der ausgewiesenen Nutzung ausgegangen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den als Anlage beigefügten Plan mit Grundriß, Ansicht und Lageplan der geplanten baulichen Anlage sowie der sonstigen, beigefügten Planunterlagen.
Die in den Planunterlagen dargelegten Maße der baulichen Anlagen werden für verbindlich erklärt.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl für Gewerbegebiete ist nach § 17 BauNVO auf **0,8** festgelegt.
Es wird darauf hingewiesen, daß gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von:
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen sind.

Für das Vorhaben wird der Maximalwert von 0,8 festgesetzt, um eine optimale Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, und somit der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen.

Baumassenzahl
Die Baumassenzahl wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO i. V. mit § 17 Abs. 2 BauNVO auf einen Wert von **3,0** festgesetzt.

5.2 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO), Stellung der Baukörper

Für den gesamten Bereich der Satzung wird die **offene Bauweise** festgesetzt.
Diese Bauweise, in der maximale Gebäudelängen von 50 m zulässig sind, entspricht der notwendigen Gebäudeanordnung und gewährleistet den reibungslosen Produktionsvorgang.

Um dem Vorhabenträger eine flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird auf eine gebäudescharfe Baugrenzendarstellung verzichtet.
Stattdessen wird ein Baufenster festgesetzt, in dessen Grenzen die Gebäude zu errichten sind.
Die Größe der zu errichtenden Gebäude ist den ergänzenden Planzeichnungen zu entnehmen.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Um die Bebaubarkeit zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Vorhaben- und Erschliessungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.
Um dem Vorhabenträger eine flexible Grundstücksnutzung zu ermöglichen, wird auf eine gebäudescharfe Baugrenzendarstellung verzichtet.
Stattdessen wird ein Baufenster festgesetzt, in dessen Grenzen die Gebäude zu errichten sind.
Die Größe der zu errichtenden Gebäude ist den ergänzenden Planzeichnungen zu entnehmen.

5.2.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um einer ungeordneten Bebauung und einer damit verbundenen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Plangebiet entgegenzuwirken, sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Auch nicht genehmigungspflichtige Nebengebäude dürfen daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, auch soweit im Vorhaben- und Erschliessungsplan für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5.2.4 Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche

Der Vorhabenträger bindet sein Grundstück mittels getrennter Ab- und Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche an.
Um bei einer späteren Übergabe dieser Ein- und Ausfahrtsbereiche in städtischen Besitz die für einen reibungslosen Verkehrsablauf notwendigen Voraussetzungen (Straßenaufbau) zu schaffen wird in den textlichen Festsetzungen folgende Auflage festgeschrieben:

„Die Zu- und Ausfahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind auf eine Entfernung von 5,00 Metern, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche, in Bauklasse II auszuführen.“

Die Nebenanlagen zur Straße wie Geh-, Radweg, Entwässerungsmulde, Bankett sowie die Erschließungsleitungen wie Fernmeldekabel, Wasser-Schmutzwasserleitung, Elektrizität werden mittels 5,00 Meter breitem Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf dem Grundstück des Erschließungsträgers geführt.
Dieser 5,00 Meter breite Bereich geht gemäß den Festsetzungen des Durchführungsvertrages, der Bestandteil dieser Satzung wird, in öffentlichen Besitz über.

6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT - ÖRTLICHE VERHÄLTNISSE UND MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE SOWIE DES IMMISSIONSSCHUTZES

6.1 Maßnahmen zur Grün- und Landschaftsplanung

Maßgebliches Ziel des vorliegenden Vorhaben- und Erschliessungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen zur ausreichenden Versorgung und strukturellen Aufwertung des Gemeindegebietes.

Wesentliche Aufgabe jeder Bauleitplanung ist es gem. § 1 Abs. 5 BauGB aber auch die Belange von Umwelt- und Naturschutz, Ökologie und Landschaftspflege ausreichend zu berücksichtigen.

Aus diesem Grund soll der vorliegende Vorhaben- und Erschliessungsplan mit Hilfe grün- und landschaftsplanerischer Festsetzungen den Belangen i. S. des § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung tragen und insbesondere negative Auswirkungen weitgehend vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgleichen helfen.

Im Vorhaben- und Erschliessungsplan sind folgende Maßnahmen zur Grüngestaltung des Plangebietes und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen, die neben ökologischen Zwecken auch der gestalterischen Aufwertung der bebauten Flächen dienen:

- **Festsetzung von Pflanzungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25 b BauGB**.

  Nicht durch bauliche Nutzung beanspruchte Flächen sind dauerhaft mit geeigneten Gehölzen zu bepflanzen und die Pflanzung fachgerecht zu unterhalten.

Zu diesem Zweck sind auf dem Grundstück großflächige private Grünflächen ausgewiesen. Diese nehmen etwa1900 qm also über 30 % der gesamten Grundstücksfläche ein.

Die durch entsprechende Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind als Hochstämme vorzunehmen

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

- **Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser**

  Durch die benötigten Verkehrsflächen für LKW und Transportfahrzeuge ist die Grundstücksfläche hochgradig versiegelt.

  Um trotzdem den in § 1 Abs 5 BauGB geforderten Grundsätzen der Belange des Umweltschutzes und insbesondere des Wassers Rechnung zu tragen wird anfallendes Oberflächenwasser der befestigten bzw. überbauten Flächen zentral gesammelt.
  Zu diesem Zweck wird eine Wasserspeicherung von ca. 20 cbm Fassungs-vermögen in Form einer Zisterne vorgesehen. Diese Menge entspricht als Produktionszuschlag etwa einer Tagesproduktion Beton.

  Darüberhinaus anfallendes Oberflächenwasser wird der auf dem Grundstück gelegenen Regenwassermulde zugeführt. und dort verdunstet und versickert. Diese Mulde ist naturnah auzuführen und bildet einen Teil der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen gem § 8a BNatschG

  Ergänzt werden diese ökologischen Festsetzungen durch die Regelung, daß PKW-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen sind, was zu einer zusätzlichen Verringerung des Oberflächenabflusses führt.

6.2 Bodenschutz

Im Zuge der Baumaßnahmen sind unterschiedliche Bodenarten getrennt zu lagern. Erdaushub soll nach Möglichkeit im Baugebiet verbleiben (Geländemodellierungen, Massenausgleich)
Speziell der belebte Boden (Mutterboden) bedarf des besonderen Schutzes und ist vor Vergeudung zu schützen.

7. ABWÄGUNG

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, daß durch das projektierte Vorhaben eine Verbesserung der örtlichen Gesamtstruktur erreicht werden kann. Insbesondere wurden hierbei die vor dem Vordergrund des angespannten Arbeitsmarktes zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze in die Planung mit eingestellt und entsprechend gewichtet.
Die Stadt Pirmasens profitiert von der Ansiedlung des Betriebes.
Auch der Forderung nach dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird in vollem Umfang Rechnung getragen, da das projektierte Vorhaben auf einer Fläche vorgesehen ist, die vorher brach lag, und auf der aufgrund der gewerblichen Nutzungsabsicht eine ökologische Entwicklung nicht vorgesehen ist.

8. DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

Die Durchführung der Maßnahme wird in einer gesonderten Vereinbarung (Durchführungsvertrag) zwischen der Stadt Pirmasens und dem Investor

TBG Westpfalz
Transportbeton GmbH & Co. KG
Industriegebiet
66981 Münchweiler/Rodalb

geregelt.

Die Ausführung erfolgt innerhalb von 2 Jahren nach Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Aufgestellt: bearbeitet: 05.11.1997

Stadt Pirmasens Der Investor:

Der Bürgermeister

TBG Westpfalz Transportbeton GmbH & Co. KG

Dokumenten-Info:

Ausgerdruckt: 26.05.2026 11:40

Dateiname: G:\APPS\WINAPPS\WINWORD6\DOC\BAULEITP\PIRMASEN\TRAPOBET\BEGRTRAP.DOC

Büro Schenk: G:\WINWORD\T\TRAPOBET\BEGRTRA1.DOC