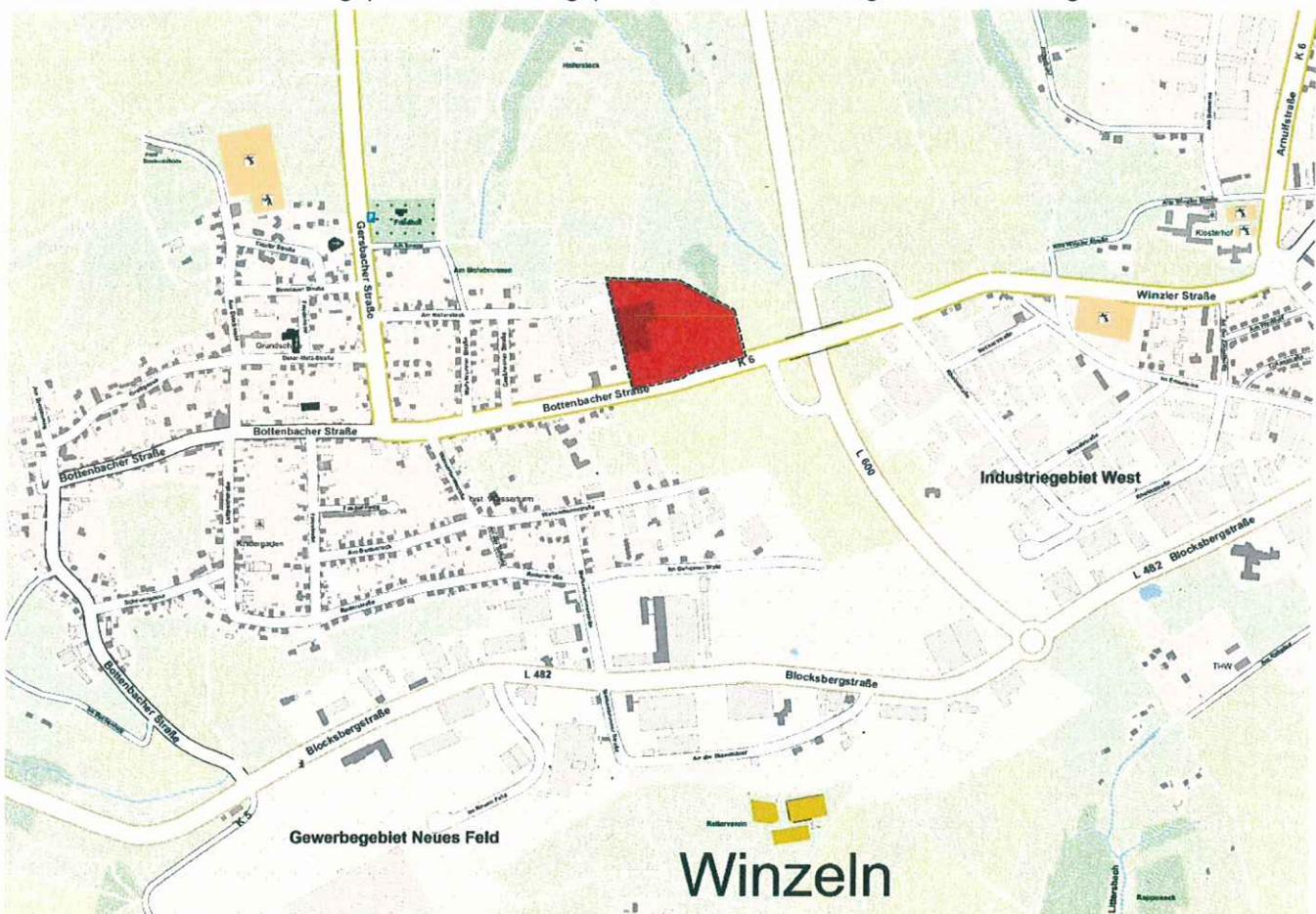


Bebauungsplan WZ 125

„Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“

Änderungsplan zu Bebauungsplan „WZ 119 Gewerbegebiet Kirchenweg“



Begründung

Planfassung zum Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB und

Ausfertigungsexemplar

Stand: 29.06.2015
ergänzt um Verfahrensdaten am 23.07.2015

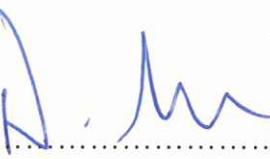
Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 24 Abs. 1 der Gemeindebauordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) hat der Stadtrat der Stadt Pirmasens in seiner Sitzung am 20.07.2015 den Bebauungsplan WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ als Satzung beschlossen.

Die Festsetzung des Bebauungsplans stützen sich auf die in der vorliegenden Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB und die in der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB (zu Bebauungsplan WZ 119) wiedergegebenen Erwägungen.

Pirmasens, den 23.07.2015.




Der Oberbürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele der Planung.....	4
2	Verfahrensverlauf.....	4
3	Das Plangebiet/ Planungskonzeption.....	4
3.1	Lage und Geltungsbereich/ Topographie.....	4
3.2	Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption.....	5
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Freiraumkonzept.....	7
3.5	Ver- und Entsorgung.....	7
3.6	Besitz- und Eigentumsverhältnisse.....	7
3.7	Planungsalternativen.....	8
4	Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen.....	8
4.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV).....	8
4.2	Regionaler Raumordnungsplan.....	9
4.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	9
5	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	9
6	Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte.....	11
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO).....	11
6.2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO).....	14
6.3	Hinweise und Empfehlungen.....	15
7	Abwägung/ Auswirkungen der Planung.....	15
7.1	Aufnahme von Hinweisen und sonstigen Inhalten.....	15
7.2	Konkrete Anpassung der Planung auf Grund von Anregungen.....	16
7.3	Auswirkungen.....	16
8	Planverwirklichung und Durchführen des Bebauungsplanes.....	17
9	Flächenbilanz und Kostenschätzung.....	17
9.1	Flächenbilanz.....	17
9.2	Kostenschätzung.....	17

1 Anlass und Ziele der Planung/ Planänderung

Durch das Bebauungsplanverfahren Wz 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ (Änderungsverfahren zu „WZ 119 Gewerbegebiet Kirchenweg“) im Ortsbezirk Winzeln sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes und somit die Erweiterungsfähigkeit für den westlich des Geltungsbereichs ansässigen Betrieb geschaffen werden. Für die Fläche wird ein Industriegebiet bzw. eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Zwischen der Kernstadt Pirmasens und dem Ortsbezirk Winzeln verläuft die neu gebaute Landesstraße L 600, die die im Flächennutzungsplan noch ausgewiesene Autobahn ersetzt. Die zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Winzeln und der Trasse der Landesstraße verbliebene Fläche (die Autobahn verbrauchte hier deutlich mehr Platz) soll nun wegen der verkehrsgünstigen Lage als gewerbliche Baufläche für produzierendes Gewerbe überplant werden.

Der Bebauungsplan (Textliche Festsetzungen S. 11) beschränkt die baulichen Anlagen in Ihrer Höhe auf ca. 14 m Bauhöhe (Bezugshöhenangabe im Bebauungsplan NN), lässt aber bereits eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe in „geringem Maß“ zu. Schon bei der Erstellung des Bebauungsplans wird nämlich festgestellt (Textfestsetzungen S. 11): „Diese Festsetzungen dienen insbesondere für industrielle Bauten und Anlagen, deren Umsetzbarkeit oftmals von individuellen Bedürfnissen an den Baukörper zur Gewährleistung einer funktionierenden Produktion abhängt. Auch Sie beziehen sich wieder auf die getroffenen Höhenfestsetzungen für die beiden Teilbereiche Gle 1 und Gle 2.“ Bei der Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes WZ 119 „Gewerbegebiet Kirchenweg“ soll die Zulassung einer wesentlich höheren Bauhöhe der Baukörper von bis zu 35-40 m ermöglicht werden. Diese neue Höhenfestsetzung soll die Bedürfnisse der Produktionsabläufe an die Baukörperhöhe gewährleisten.

2 Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ wird durch die Stadt Pirmasens im Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Stadtrat der kreisfreien Stadt Pirmasens hat am 23.03.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ gefasst. Der Beschluss wurde am 23.05.2015 veröffentlicht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde am 23.03.2015 beschlossen und am 23.05.2015 veröffentlicht. Die Beteiligung erfolgt durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 08.06.2015 bis einschließlich 24.06.2015. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 03.06.2015 um Stellungnahme bis einschließlich 24.06.2015 gebeten.

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 20.07.2015 den Bebauungsplan WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ bestehend aus Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Bei der Änderung des Bebauungsplans ist das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anwendbar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da sowohl der Geltungsbereich, wie auch die Festsetzung der Gebietstypologie (GI) beibehalten werden.

Die Planänderung berührt bereits festgesetzte Nutzungen nicht. Somit wird kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst. Schutzgebiete von europäischer Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) werden nicht berührt. Demnach kann auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie auch auf eine Umweltprüfung, den Umweltbericht und

die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Der nächste Verfahrensschritt ist die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

3 Das Plangebiet/ Planungskonzeption

3.1 Lage und Geltungsbereich/ Topographie

Das Plangebiet liegt im Ortsbezirk Winzeln der kreisfreien Stadt Pirmasens. Der Ortsbezirk Winzeln liegt westlich der Stadt Pirmasens und ist von der Kernstadt durch die Landesstraße L 600 räumlich getrennt.

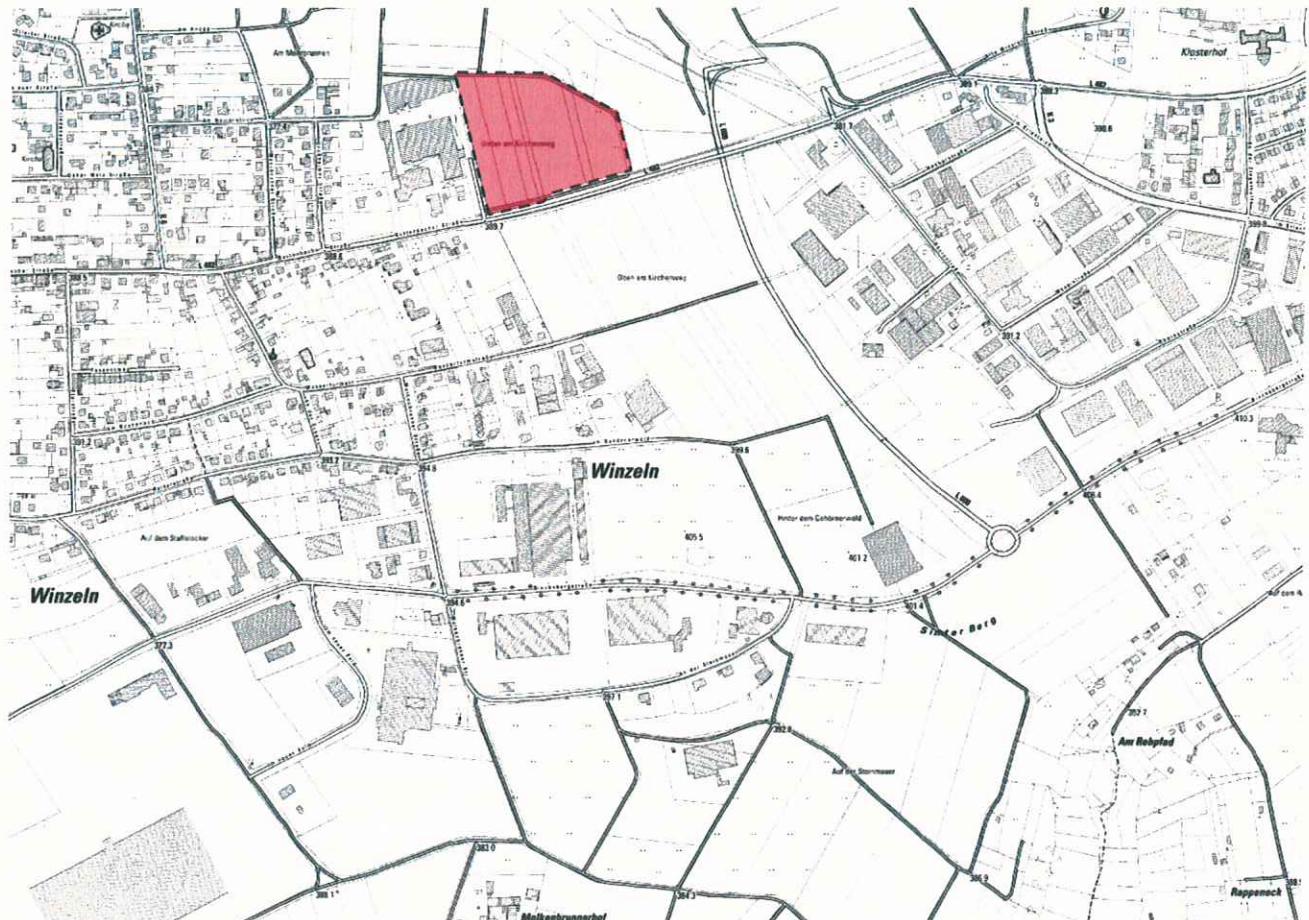
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die K 6 / Bottenbacher Straße,
- Im Osten durch Grünflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Norden durch Grün- und Waldflächen,
- Im Westen durch Industrieflächen der bestehenden Firma Wakol.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 3,4 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Winzeln:

Flurstück-Nr.: 827/3 teilweise, 827/4, 831/2 teilweise, 831/5, 833/1, 833/2, 834/1, 834/2, 835/1, 835/2, 836/1, 836/2, 837/2 teilweise, 837/3, 837/4, 839/3, 839/4, 840/3, 840/4, 841/3, 841/4, 842/3, 842/4, 845/7 teilweise und 845/13 teilweise.



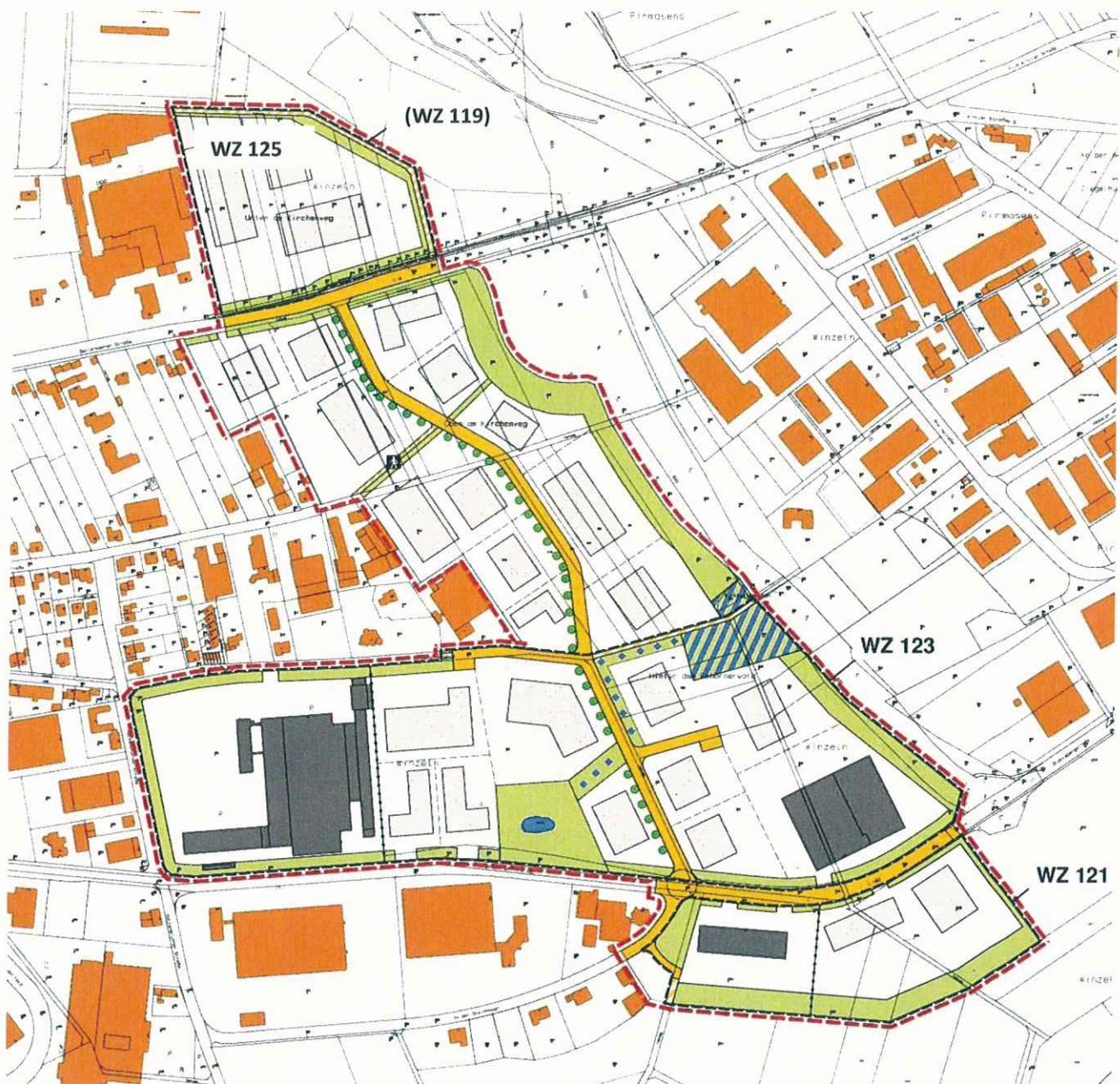
Die genaue räumliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3.2 Nutzung und Bebauung/ Nutzungskonzeption

Mit der Entwicklung des Plangebiets als Gewerbe-/ Industriegebiet verfolgt die Stadt Pirmasens das Ziel die gewerbliche Entwicklung der Stadt in geordneter Weise zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll ebenfalls die Erweiterung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebetriebes ermöglichen und somit für eine geordnete Entwicklung des Bauvorhabens sorgen. Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird das Gewerbegebiet eingegrenzt und der Ortsrand Winzeln somit definiert.

In Zusammenhang mit den weiteren Entwicklungen in räumlicher Nähe zum Plangebiet wurde ein Strukturkonzept erstellt, welches auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ berücksichtigt.



Parallel zu dem Strukturkonzept wurde ein gemeinsames Konzept zur Nutzung der unterschiedlichen Bereiche in den zu realisierenden Bebauungsplänen erstellt. Dieses Konzept sieht für den Bereich des Bebauungsplans eine Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet vor. Entgegen dieser konzeptionellen Aussagen wird das Gebiet jedoch unterteilt in zwei eingeschränkte Industriegebiete.

Die Unterscheidung im Sinne unterschiedlicher Einschränkungen der Teilbereiche des Bebauungsplans wird in erster Linie durch die verursachten Emissionen, hier insbesondere durch Lärm, begründet, welche in den einzelnen Ausbaustufen des Betriebes zu erwarten sind. Durch die Nähe zu bestehender Wohnbebauung im Westen und Südwesten wurde eine Lärmkontingentierung für den gesamten Bereich des Strukturkonzeptes erstellt. Diese Kontingentierung spiegelt sich auch in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über das Gelände des westlich angrenzenden Gewerbebetriebes, der im Plangebiet die Erweiterung seines Betriebsgeländes plant, gewährleistet. Eine gesonderte interne Erschließung ist nicht vorgesehen. Um keine zusätzlichen Zufahrten an der K 6 zu ermöglichen, wurde im Bebauungsplan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten für die betreffenden Stellen vorgesehen. Davon abweichend ist jedoch in Absprache mit den Straßenbaulastträgern die Einrichtung einer Behelfszufahrt für die Zeit der Bauphase auf den privaten Baugrundstücken möglich.

Die bestehenden Wirtschaftswege im Norden und im Osten des Gebietes sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben und durch die Planung gesichert werden.

3.4 Freiraumkonzept

Zur Sicherung der überörtlichen Funktion der Flächen und zur Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft wurde im Bebauungsplan ein ausgewogenes Freiraumkonzept verfolgt, welches die Landespflgerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs berücksichtigt.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Strukturen sollen gesichert und erhalten bleiben. Des Weiteren sorgen die Festsetzungen des Bebauungsplans dafür, dass das Gelände zum offenen nördlich liegenden Taleinschnitt sowie dem dort angrenzenden Waldgrundstück abgepflanzt wird. Eine so entstehende Eingrünung kann den Schnitt zwischen industriellen Baukörpern und der offenen Landschaft abmildern. Bedingt durch die topografische Lage ist eine vollständige Eingrünung der Bebauung jedoch nicht möglich.

Im Zuge des Freiraumkonzeptes beinhaltet der Bebauungsplan auch eine Vorgabe zu Baumpflanzungen entlang der Bottenbacher Straße, die auf privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung realisiert werden sollen.

Im Gegensatz zu einem Wohngebiet lässt sich im vorliegenden Fall durch die gewerbliche/ industrielle Nutzung keine Rücknahme des Versiegelungsgrades durchsetzen. Das Grundstück wird zur Ansiedlung mehrerer ausreichend dimensionierter Baukörper und der damit verbundenen Erschließungsanlagen benötigt. Eine Reduzierung der Versiegelung hätte eine ungenügende Nutzbarkeit für die festgesetzte Art der baulichen Nutzung zur Folge.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sowie die Gewährleistung des Anschlusses des Gebietes an die öffentliche Infrastruktur können über die Anschlüsse des bestehenden Betriebes im westlich angrenzenden Grundstück geleistet werden. Hier befinden sich alle nötigen Anschlüsse zur Fortführung zum Gelände. Die Versorgung kann nach Ermittlung des benötigten Bedarfs für das spätere Vorhaben intern realisiert werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Während der Anschluss für die Schmutzwasserbeseitigung voraussichtlich über die bestehende Bebauung des Betriebes erfolgen kann, muss die Abführung des nicht örtlich zu versickernden unbelasteten Niederschlagswassers durch Ableitung gemäß dem Entwässerungskonzept der Stadt Pirmasens erfolgen.

3.6 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans, die später in privaten Besitz übergehen werden, sind bereits weitgehend im Besitz der ansiedlungswilligen Firma. Der vollständige Erwerb wird derzeit gezielt verfolgt.

3.7 Planungsalternativen

Da durch die Planung eine Erweiterungsmöglichkeit der an das Plangebiet angrenzenden Firma Wakol ermöglicht werden soll, gibt es keine Alternativen zu dieser Planung, da es keine alternative Entwicklungsrichtung vom bestehenden Betriebsstandort aus gibt.

Neben der Entwicklung des Plangebietes sollen noch zwei weitere Gebiete als Gewerbe-/Industriegebiete entwickelt werden. Wie für dieses Gebiet ist auch für ein weiteres eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die städtebauliche Entwicklung im Bereich Gewerbe/Industrie der Stadt Pirmasens ist auf Grund des Fehlens sonstiger Entwicklungsstandorte im Stadtgebiet auf die Flächen des Ortsbezirks Winzeln beschränkt. Daher gibt es auch hier keine Standortalternativen. Die bereits in der Umgebung angesiedelten Gewerbe- und Industriebetriebe prägen bereits das nähere Umfeld und gewähren dadurch die Ansiedlung weiterer Betriebe.

4 Ziele und Darstellungen übergeordneter Planungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Die Angestrebte Entwicklung im Bereich des Ortsbezirks Winzeln entspricht den Aussagen des LEP IV aus dem Jahr 2008.

Die kreisfreie Stadt Pirmasens befindet sich der Einordnung des LEP IV entsprechend im hoch verdichteten Raum des südwestlichen Rheinland-Pfalz. Sie fungiert dabei als landesweit bedeutsamer Arbeitsmarktschwerpunkt. Somit dient die Flächeninanspruchnahme für Industrie- und Gewerbeflächen durch den Bebauungsplan „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ der Sicherung dieser Funktion.

Als Standort mittelpunktlicher Bedeutung steht der kreisfreien Stadt Pirmasens die Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen unter Berücksichtigung der sonstigen landesplanerischen Vorgaben in eigener Verantwortung zu.

Landesplanerische Vorgaben, die sich aus den Aussagen des LEP IV ergeben und in räumlichem Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen sind:

- Die Ausweisung eines Regionalen Grünzuges entlang der L 600,
- Die Sicherung des Grundwassers im Bereich des Ortsbezirks Winzeln,
- Die Ausweisung von landesweit bedeutsamen Bereichen für die Landwirtschaft auf unmittelbar an den Bebauungsplan anschließenden Flächen.

Durch den Bau der L 600, welche die Kernstadt Pirmasens räumlich vom Ortsbezirk Winzeln trennt, ist eine Vernetzung in Form eines Regionalen Grünzuges in Begleitung der Straßentrasse zu gewährleisten. Dieser Regionale Grünzug wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine erste Planungskonzeption sah noch eine Ausweisung von Industrieflächen bis an die Trasse der L 600 vor. Von diesem Konzept wurde jedoch Abstand genommen und die Durchlässigkeit des Grünzuges berücksichtigt.

Zur Sicherung des Grundwassers wurden im Bebauungsplan berücksichtigende Festsetzungen getroffen. Zudem wird für den Bebauungsplan sowie für weitere Planung in räumlicher Nähe ein gemeinsames Entwässerungskonzept erstellt und eine Umweltprüfung durchgeführt, welche auch die Grundwassersituation und die spezifischen Anforderungen an Gewerbe- und Industriebetriebe berücksichtigen.

Durch die angesprochene Reduzierung des Plangebietes wird auch der landesweit bedeutsame Bereich für die Landwirtschaft weitgehend von der Planung verschont. Durch das Erweiterungserfordernis der angrenzend bestehenden Firma ist eine alternative Entwicklung und eine damit einhergehende vollständige Berücksichtigung landwirtschaftlicher Flächen nicht möglich.

Durch die Planung werden die Grundzüge der Landesplanung berücksichtigt. Dem Bebauungsplan stehen somit keine landesplanerischen Belange entgegen.

4.2 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz 2004 wird der kreisfreien Stadt Pirmasens eine mittelzentrale Bedeutung zugesprochen. Dies ermöglicht es ihr eine eigenständige Entwicklung im Bereich Gewerbe/ Industrie voranzutreiben, entsprechend dem prognostizierten Bedarf. Sonstige regionalplanerische Vorgaben sind jedoch zu berücksichtigen.

Zudem wurde der Stadt unter anderem die besondere Funktion „Gewerbeentwicklung“ zugewiesen. Über die Eigenentwicklung hinaus ist somit auch eine Deckung des Bedarfs für die Umgebung durch die Stadt Pirmasens gewünscht. Dieser Funktionszuweisung kommt die Stadt durch die Entwicklung des Bebauungsplans „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ nach. Die Flächendarstellung im Regionalen Raumordnungsplan entspricht bereits einer Siedlungsfläche für Gewerbe/ Industrie.

Weitere regionalplanerische Vorgaben für den Bereich des Bebauungsplans und seiner Umgebung sind:

- Die Ausweisung eines Regionalen Grünzuges entlang der L 600,
- Berücksichtigung der angrenzenden Vorrangflächen für die Landwirtschaft.

Wie bereits beschrieben hält der Bebauungsplan „WZ 125 Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ die Vorgaben zum Regionalen Grünzug entlang der L 600 ein.

Der Berücksichtigung der angrenzenden Vorrangflächen für die Landwirtschaft wird entsprechend der Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele durch die Reduzierung des Plangebietes im Vergleich zu einem früheren Konzept Rechnung getragen.

Der Planung stehen somit keine regionalplanerischen Belange entgegen.

4.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Pirmasens ist gegeben. Die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind somit erfüllt.

5 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind Bestandteil des hieraus resultierenden Umweltberichtes, welcher einen separaten Teil 2 dieser Begründung bildet. Der Umweltbericht zu WZ 119 „Gewerbegebiet Kirchenweg“ bleibt auch für den neuen Bebauungsplan WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“ gültig.

Die Umweltbelange wurden im Verfahren des Bebauungsplans berücksichtigt und entsprechende Empfehlungen in die Planung integriert. So sind Maßnahmen und Schutzfestsetzungen zu Grünstrukturen und Ausgleichsflächen in den Bebauungsplan übernommen worden. Der weitere

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird gemäß den Ausführungen im Umweltbericht umgesetzt.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung weiterer Planungen wurde für den gesamten östlichen Bereich des Ortsbezirks Winzeln eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691¹ erarbeitet, die zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse über die Festsetzungen des Bebauungsplans integriert wurde. Die Kontingentierung resultiert aus dem schalltechnischen

Gutachten (Bericht b-2008-38-66, ISU Bitburg, Dezember 2009), welches für die Planungen im östlichen Ortsbereich erstellt wurde.

In der Planung wurden auf Grundlage dieses Gutachtens und der Kontingentierung den einzelnen Flächen Emissionskontingente zugeordnet. Dies betrifft die beiden Bereiche Gle 1 und Gle 2 des Bebauungsplans WZ 125 „Gewerbegebiet Kirchenweg – Änderung 1“. Gegenüber dem Bebauungsplan WZ 119 „Gewerbegebiet Kirchenweg“ wird keine Änderung der Bereichsabgrenzung Gle 1 und Gle 2 vorgenommen. Die festgesetzten Werte unterscheiden sich dementsprechend abhängig von der Entfernung zu den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung auf den Flächen. Herausgelöst aus der Gesamtbetrachtung werden hier nur die betroffenen Kontingente des Geltungsbereiches dargestellt. In der Ermittlung wurden alle schutzwürdigen Nutzungen und beabsichtigten Entwicklungen im Bereich des östlichen Ortsrands Winzels berücksichtigt. Dementsprechend ergibt sich für die hier relevanten Bereiche die folgende Kontingentierung:

Bereich	Zugeordnete Emissionskontingente L _{EK} im Tagzeitraum	Zugeordnete Emissionskontingente L _{EK} im Nachtzeitraum
Gle 1	06.00 bis 22.00 62 dB(A)	22.00 bis 06.00 51 dB(A)
Gle 2	06.00 bis 22.00 65 dB(A)	22.00 bis 06.00 52 dB(A)

Abbildung 3: festgesetzte Emissionskontingente nach DIN 45691

Zur Ermittlung im Genehmigungsverfahren sind die Vorgaben der DIN 45691 heranzuziehen. Abweichend von Abschnitt 5 der DIN 45691 wird für die Ermittlung der Relevanzgrenze der Wert von den angegebenen 15 dB auf 20 dB abgeändert festgesetzt. Dies dient der Anpassung an die Vorbelastung durch zahlreiche vorhandene Betriebe in der Umgebung des Plangebietes und die dadurch bedingt geänderten und angepassten Emissionskontingente in den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Relevanzgrenze wird damit an die örtlichen Verhältnisse angepasst.

Eine Summation nach Abschnitt 5 der DIN 45691 ist entsprechend der dort beschriebenen Ermittlungsverfahren zulässig.

Weitere Details zu den ausgewiesenen Emissionskontingenten sowie zum Ermittlungsverfahren sind dem Bericht zum schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

¹

Alle Angaben beziehen sich auf die DIN 45691, Ausgabe 12-2006, erhältlich beim Beuth-Verlag Berlin.

6 Begründung der Planfestsetzungen/ Planinhalte

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungstypen gegliedert. Dabei unterscheiden sich die beiden Bereiche durch die Festsetzungen der Lärmkontingente. Diese resultieren aus dem schalltechnischen Gutachten (Bericht b-2008-38-66, ISU Bitburg, Dezember 2009) für die Planungen im westlichen Ortsrand des Ortsbezirks Winzeln.

Im eingeschränkten Industriegebiet Gle 1 sowie im eingeschränkten Industriegebiet Gle 2 sind Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Diese dürfen im Gle 1 einen Lärmpegel von 62 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts sowie im Gle 2 einen Lärmpegel von 65 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts nicht überschreiten. Dabei sind die Zeiten für die Bereiche Tag und Nacht für die Zeiträume von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf tags und von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr auf nachts bestimmt.² Des Weiteren sind Lagerhäuser und Lagerplätze allgemein zulässig.

Zu den festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zählen betriebszugehörige Wohnungen. Diese sollen in ihrer Größe der betrieblichen Fläche untergeordnet sein. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass der Charakter eines Industriegebietes gewahrt bleibt. Die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Geschäftsgebäuden begründet sich darauf, dass der Ansiedlung von produzierenden Betrieben Vorrang gegeben werden soll und der Gebietscharakter erhalten bleibt. Des Weiteren ist die Errichtung von betrieblich zugeordneten Verkaufsflächen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Hieraus eröffnet sich für die ansässigen Betriebe die Möglichkeit vor Ort ihre Waren zu präsentieren und zu veräußern. Durch die Flächenbeschränkung soll ebenfalls der Gebietscharakter geschützt werden und der Errichtung von großen Verkaufsräumen entgegengesteuert werden. Die Berechnung der Verkaufsflächen hat nach der gängigen Definition zu erfolgen und schließt somit die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Betriebes, einschließlich Flure, Treppen, Aufzüge, Standflächen und Kassenzonen sowie die betretbaren Verpackungszonen, Lagerflächen und Schaufenster ein.

Zu Wahrung des Gebietscharakters und bezogen auf die Größe wurden die Nutzungen öffentliche Betriebe und Tankstellen als unzulässig festgesetzt. Durch den Bedarf der Flächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes sind Anlagen und Betriebe zur Vorführung, zum Verkauf und mit Angeboten von Produkten oder Handlungen mit sexuellem Charakter im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht zulässig. Die Unzulässigkeit von generellen Einzelhandelshandelsbetrieben und sonstigen Handelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher begründet sich auf den Aussagen des bestehenden Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pirmasens von 2007. Demgemäß ist der Ausschluss bestimmter Sortimente im Bereich des Plangebietes vorgegeben und der generelle Ausschluss von Einzelhandel als konsequente Erhaltung des Gebietscharakters als Industriegebiet festgelegt worden. Diese Festsetzung schließt jedoch die Errichtung eines Handelsbetriebs für Versand-, Internet- oder Großhandel nicht aus. Ausschlaggebend ist für die Festsetzungen zum Einzelhandel jeweils die vom Kunden zu betretende Verkaufsfläche. Diese ist bei Versand-, Internet- und Großhandelsbetrieben in der Regel nicht vorhanden.

Dem Bestreben zur vorrangigen Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes gemäß sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

²

Weitere Details zu den Emissionsfestsetzungen siehe Abschnitt 5 „Berücksichtigung der Umweltbelange“ sowie den Bericht zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan b-2008-38-66, ISU Bitburg, Dezember 2009

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Grundflächenzahl und Baumassenzahl, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl für die beiden Gebiete Gle 1 und Gle 2 entspricht mit einem Wert von 0,8 den Vorgaben des § 17 BauNVO. Zur Ausnutzbarkeit des gesamten Gebietes wurde von einer Reduzierung dieser Zahl abgesehen.

Mit der festgesetzten Baumassenzahl von 8,0 wird der definierte Höchstwert von 10,0 des § 17 BauNVO unterschritten, da für das Gebiet auf Grund seines bewegten Geländes und der Tiefe der erwarteten Grundstücke sowie der voraussichtlich beabsichtigten Nutzung kein höherer Wert benötigt wird. Dies kommt dem Erscheinungsbild und Ortseingangscharakter des Ortsbezirks Winzeln zu Gute.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wegen der Nutzungsfestsetzung als Industriegebiet die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse beschränkt. In Kombination mit den getroffenen Höhenfestsetzungen ist für Betriebe des produzierenden Gewerbes somit eine ausreichende Ausnutzbarkeit des umbaubaren Raumes sichergestellt.

Für solitär errichtete Bürogebäude in funktionalem Zusammenhang mit dem produzierenden Betrieb ist ausnahmsweise eine höhere Zahl von 4 Vollgeschossen zulässig. Dies begründet sich aus der zu erwartenden geringeren Geschoss Höhe für nur als Büro oder Verwaltungsräume zu nutzende Gebäude. Im Übrigen ist die gesamte Höhe durch die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen (vgl. Nr. 6.1.3) begrenzt.

6.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch:

- die Festsetzung eines Bezugspunktes,
- die Gesamthöhe der baulichen Anlagen.

Als Bezugspunkt wird auf Grund der bewegten Topografie innerhalb des Plangebietes die mittlere Meeresspiegelhöhe NN festgesetzt. Hierauf werden die Höhenangaben direkt bezogen. Die maximalen Höhen werden demnach in m ü. NN angegeben. Es liegt keine Vermessung des Geländes vor, die eine eindeutige Zuordnung eines sonstigen Bezugspunktes ermöglicht.

Für die baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Diese Gesamthöhe wird als Höhe über NN definiert und beschreibt die maximal zu erreichende Höhe des Baukörpers an seinem höchsten Punkt. Diese Festsetzung gewährt eine ausreichende Ausnutzung des Geländes im Sinne der festgesetzten Nutzungstypen als Industriegebiete. Die festgesetzte Gesamthöhe kann in Einzelfällen mit Ausnahme überschritten werden. Auch durch notwendige technische Aufbauten ist in geringem Maße eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe möglich. Diese Festsetzungen dienen insbesondere für industrielle Bauten und Anlagen deren Umsetzbarkeit oftmals von individuellen Bedürfnissen an die Baukörper zur Gewährleistung einer funktionierenden Produktion abhängt. Auch Sie beziehen sich wiederum auf die getroffenen Höhenfestsetzungen für die beiden Teilbereiche Gle 1 und Gle 2.

Die Gesamthöhe gibt das zulässige Höchstmaß für bauliche Anlagen wieder. Dabei gilt der tatsächlich höchste Punkt des Baukörpers als oberer Bezugspunkt.



Abbildung 4: Schemaschnitte zur Höhenfestsetzung

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen, innerhalb deren Baufenster die baulichen Anlagen zu errichten sind. Eine Errichtung der Baukörper außerhalb dieser Grenzen ist nicht zulässig.

6.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Garagen beschränkt sich auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Zur Errichtung von sonstigen Stellplätzen stehen auch die nicht überbaubaren Flächen zur Verfügung. Diese Festsetzung garantiert ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und gewährleistet eine Konzentration von Baukörpern (auch Garagen) auf den Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen.

6.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden gemäß Darstellung in der Planzeichnung zweckgebundene Verkehrsflächen festgesetzt.

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ dienen der Sicherung und Bereitstellung des Wegenetzes für den landwirtschaftlichen und zweckgebundenen Verkehr. Für die Verkehrsfläche wird ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Verkehrsfläche entspricht der bereits im Kataster vorhandenen Darstellung des Wirtschaftsweges und soll entsprechend ohne Änderung übernommen werden. Eine Änderung des Ausbaus dieses Weges ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Die Festsetzung zur Erschließung des Plangebietes sieht ein Zufahrtsverbot von der angrenzenden K 6 / Bottenbacher Straße vor. Auf Grund der geplanten Erweiterung der westlich angrenzenden Firma in das Plangebiet und der angestrebten alleinigen Nutzung des gesamten Gebietes ist daher eine Erschließung über das bestehende interne Wegenetz der westlich anschließenden Firma zu gewährleisten. Durch die Lage der Zufahrt unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird hier eine Minimierung der anschließenden Zufahrten an die K 6 / Bottenbacher Straße angestrebt. Lediglich während der Bauphase des Betriebes soll nach Absprache mit den Straßenbaulastträgern die Einrichtung einer zusätzlichen Zufahrt ermöglicht werden.

6.1.7 Grünflächen

Im Plangebiet werden gemäß Darstellung in der Planzeichnung private Grünflächen festgesetzt.

Die private Grünfläche „M 2“ dient der Sicherung der Unterbringung von Versorgungseinrichtungen, wie straßenbegleitenden Beleuchtungseinrichtungen oder Kabeltrassen. Des Weiteren werden die privaten Grünflächen „M 1“ und „M 4“ von Maßnahmen der Grünordnung überlagert und dienen der Erhaltung und Sicherung eines Grabens, der Bestandteil des Entwässerungskonzeptes der Stadt Pirmasens ist. Die Bereiche werden durch den Eintrag eines Leitungsrechtes zugunsten des Trägers der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

Die übrigen privaten Grünflächen dienen vorwiegend der Orts- und Gebietsrandeingrünung und sind ebenfalls mit entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen überlagert.

Die grünordnerischen Festsetzungen werden über separate Festsetzungen getroffen. Deren Begründung ist dem nachfolgenden Abschnitt sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

6.1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind einige Grünordnerische Festsetzungen getroffen, die zur städtebaulichen Gestaltung sowie zur Herstellung der Funktionsfähigkeit der Gesamtplanung dienen. Die getroffenen Festsetzungen beziehen sich hier auf Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Maßnahmen zum Erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die zeitliche Durchführung und Zuordnung von Maßnahmen zu den zu erwartenden Eingriffen.

Im Rahmen des Umweltberichts / Grünordnungsplan wurde unter Punkt 6 Umweltauswirkungen S.19 ff eine Bilanzierung von Eingriff und Kompensation vorgenommen. Die Textfestsetzungen wurden aufgrund der Behördenbeteiligung (Untere Naturschutzbehörde) durch eine Zuordnung des gemäß Umweltbericht notwendigen externen Ausgleichs als Ersatzmaßnahme (Renaturierung von 220 m Bachlauf Blümelsbach > Zahlung auf Ökokonto) durch den Punkt 1.9 ergänzt.

Weitere Einzelheiten zu den grünordnerischen Festsetzungen sind dem Teil 2 der Begründung, dem Umweltbericht, zu entnehmen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Die Vorschriften sind für sämtliche bauliche Tätigkeiten und Grundstücksflächen anzuwenden. Neben den baugenehmigungspflichtigen Vorhaben unterliegen auch genehmigungsfreie Vorhaben diesen Vorschriften. Dadurch soll eine gleichmäßige und geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

6.2.1 Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Werbeanlagen

Zur äußeren Gestaltung werden Festsetzungen zu

- Dachform,
- Fassaden- und Wandgestaltung und
- Werbeanlagen

getroffen. Diese Festsetzungen dienen der einheitlichen und so weit wie nötig steuerbaren äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen, ohne die Baufreiheit der Bauherren zu stark einzuschränken und die individuelle Gestaltung einer zu straffen Maßregelung zu unterziehen.

Die Vorgaben zur Dachform der baulichen Anlagen beinhalten mehrere gängige Gestaltungsformen. Neben geneigten Dächern sind hier auch Flachdächer zulässig. Dies kommt dem Gebietscharakter und den zu erwartenden Hallen- und Industriegebäuden entgegen. Sonstige nicht festgesetzte Dachformen können mit Zustimmung der Stadt Pirmasens zugelassen werden.

Die Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung lassen den Bauherren eine breite Palette von Gestaltungsmöglichkeiten ihrer baulichen Anlagen. Hier werden lediglich grobe Vorgaben gemacht. Diese sind durch gängige Bauausführungen für die zulässigen Nutzungen realisierbar. Um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu gewährleisten werden Vorgaben zur

Fassadengliederung und zur Begrünung gemacht, da industrielle Hallen- und Fertigungsgebäude in der Regel lange einheitliche Wandflächen aufweisen.

Die getroffenen Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen sollen der Nicht-Einfügung des gesamten Komplexes einer baulichen Anlage entgegenwirken. Hierzu werden Angaben zu Größe, räumlicher Unterbringung und Gestaltung der Werbeanlagen gemacht. Die Festsetzung zur Einholung einer Genehmigung der Stadt Pirmasens für Werbeanlagen, die einen Abstand von 30,00 m zur K 6 unterschreiten gründen auf den Aussagen des § 23 Abs. 1 LStrG. Es soll somit die Gefährdung und Beeinträchtigung des Verkehrs verhindert werden.

6.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. So sind diese landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dies gilt nicht für Betriebsflächen oder Stellplätze. Letztere sollen nach Maßgabe der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ohnehin durchgrünnt werden.

Als Sichtschutz wird die Eingrünung von Lagerflächen festgesetzt. Dies soll für eine klare Abtrennung der betrieblichen Fläche von den Flächen des öffentlichen Raumes sorgen und eine klare Gliederung zur Folge haben.

6.2.3 Müllbehälter

Zur Gewährleistung eines geordneten Erscheinungsbildes sollen die privaten Müllbehälter auf Betriebsgeländen so untergebracht werden, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Hierzu sind diese in Gebäude oder Anlagen einzugliedern oder mindestens dicht abzupflanzen. Diese Festsetzung dient der Eingliederung der Nutzung in die umgebende Struktur.

6.3 Hinweise und Empfehlungen

Bei den Hinweisen auf sonstige zu beachtende Vorschriften und Richtlinie handelt es sich um Empfehlungen, die bei der Ausführung und beim Vollzug des Bebauungsplans zu beachten sind. Auch dienen sie der Erleichterung bei der späteren Realisierung von Erschließungs- oder Baumaßnahmen.

Neben behördlichen Hinweisen befinden sich hier auch Hinweise auf einzuhaltende Vorschriften und zu benachrichtigende Stellen vor, während oder nach Bau- oder Erschließungsbeginn.

7 Abwägung/ Auswirkungen der Planung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu WZ 119 wurden Anregungen zur Planung geäußert. Diese sind wie folgt in die weitere Planung eingegangen. Im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung zu WZ 125 wurden ebenfalls Anregungen zur Planung gemacht, die gemäß Auswertung Eingang in die Planung fanden.

7.1 Aufnahme von Hinweisen und sonstige Inhalten

Durch diverse Anregungen zu WZ 119 und WZ 125 wurden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese betreffen neben Hinweisen auf Richtlinien, Merkblätter und Normen auch Verweise zu Trägern und Behörden, die bei Funden von Denkmälern und vor Beginn von Erschließungsarbeiten zu kontaktieren sind. Des Weiteren werden Hinweise zur Entwässerung und Wasserrückhaltung sowie zu den zu erbringenden Nachweisen im Baugenehmigungsverfahren gegeben. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans wurden entsprechend den Anregungen angepasst.

7.2 Konkrete Anpassungen der Planung auf Grund von Anregungen

Eine Maßgebliche Änderung der Planung ergibt sich aus der Forderung einen größeren Abstand zur östlich verlaufenden L 600 zu halten und somit den regionalen Grüngüg des RROP nicht zu unterbrechen. Daraufhin wurde der östliche Teil des Plangebietes aus dem Geltungsbereich genommen. Ein schlüssiges Gesamtkonzept ließ sich für die Erweiterung der Firma Wakol aufstellen. Somit entspricht der aktuelle Stand des Bebauungsplans den Erfordernissen der Landes- und Regionalplanung und berücksichtigt deren Belange unter gleichzeitiger Bereitstellung von Entwicklungsflächen für den Bedarf.

Die Anregung zur Einhaltung eines ausreichenden Waldabstandes zu den Bäumen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 817 wurde teilweise berücksichtigt. Es ist hier anzumerken, dass der Baumbestand eine Falllänge der geforderten 30,00 m voraussichtlich nicht erreichen wird. Durch Ermittlung der tatsächlichen Waldrandstruktur konnte eine maximale Falllänge von etwa 15,00 m festgestellt werden. Dieser Abstand wurde folglich in der Planung berücksichtigt und eingehalten.

Die Aussagen des Entwässerungskonzeptes sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit den entsprechenden Stellen hat stattgefunden und die Inhalte sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auch die Umweltpflege wurde mittlerweile durchgeführt und ist in Form des Umweltberichts, welcher als separater Teil 2 dieser Begründung Bestandteil des Bebauungsplans ist, in die Planung eingegangen. Die sich ergebenden Maßnahmen wurden im Gebiet festgesetzt und die externen Ausgleichsbedarfe wurden in Absprache mit den zuständigen Behörden abgestimmt und aufgenommen.

Dem Anliegen zur Durchführung von Baugrunduntersuchungen wurde nicht nachgegangen, da die Struktur der Böden aus benachbarten Bauvorhaben bereits bekannt ist. Die im Rahmen der Entwässerungsplanung ermittelten Ergebnisse für den Baugrund ergaben keine Anpassung der Planung.

Die Katastergrundlagen wurden an den aktuellen Stand angepasst. Höhenlinien wurden in die Planzeichnung übernommen.

Als Anpassung erfolgte der Verzicht auf einen Parkplatz unter Ermöglichung der Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken. Die Nutzung dieser Stellplätze sollte ohnehin privat erfolgen. Die Wege im Geltungsbereich wurden entsprechend des BauGB und der PlanzV als Wirtschaftswege und somit als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dargestellt.

Zur Regelung der bauordnungsrechtlichen Vorgaben wurden Festsetzungen nach § 88 LBauO getroffen. Diese machen aus Aussagen zu der Gestaltung der Freiflächen und zur Unterbringung von Müllbehältern. Diese sollen in baulichen Anlagen integriert oder blickdicht abgepflanzt werden. Somit wurde einer Anregung zur Gestaltung der Grundstücke nachgekommen.

Weitere Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung hatten keinen Einfluss auf die Planung oder wurden bereits von anderen Trägern oder Behörden durch gewürdigte Stellungnahmen vorgebracht. Die Planung wird redaktionell an die geänderte rechtliche Situation des neuen BNatSchG angepasst. Hierdurch ergeben sich keinerlei inhaltliche Änderungen der Planung.

7.3 Auswirkungen

Durch den Vollzug des Bebauungsplans wird ein bislang landwirtschaftlich genutzter Bereich am Rande des Ortsbezirks für die angestrebte Betriebserweiterung der Firma Wakol nutzbar gemacht. Dieser Umstand gestattet eine Errichtung von baulichen Anlagen mit direkter Sichtbeziehung in das nördlich angrenzende Tal. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird hier ein geordneter Ortseingangsbereich mit ausreichender Ortsrandbegrünung ermöglicht.

8 Planverwirklichung und Durchführung des Bebauungsplanes

Der angrenzende erweiterungswillige Betrieb ist bereits dabei seine Erweiterung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu planen. Auf Grund des raschen Voranschreitens dieser betrieblichen Planungen kann von einer zügigen Realisierung des Vorhabens und einem baldigen Vollzug des Bebauungsplans ausgegangen werden. Angedacht ist der Start der ersten Baumaßnahmen für Herbst 2015.

9 Flächenbilanz und Kostenschätzung

9.1 Flächenbilanz

Bezeichnung		Größe in m ²	Prozentualer Anteil
Geltungsbereich		32.141	100,0
Bauflächen	Gle 1 Davon überbaubare Flächen Gle 2 Davon überbaubare Flächen	18221 17278 9292 8529	56,7 94,8 28,9 91,8
Verkehrsflächen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1358	4,2
Grünflächen	Private Grünflächen	3270	10,2

Abbildung 5: Flächenbilanz für den Geltungsbereich des Bebauungsplans

9.2 Kostenschätzung

Für die Stadt Pirmasens entstehen durch diese Planung Kosten, welche die Bauleitplanung und die technisch fachliche Planung sowie die Vorbereitung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens abdecken.

Die Ausführung des Vorhabens geht zu Lasten des Bauherrn.

