
ORTSGEMEINDE BRIEDERN



1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN „WACHOLDER“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Ortsgemeinde Briedern
1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan „Wacholder“
Begründung

Stand:

02.10.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFODERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Formelle Auswirkungen	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	9
4	PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION	10
5	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG	10
5.1	Erweiterung Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung	10
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	13
5.4	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4.1	Bauweise	14
5.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	14
5.5	Verkehrsflächen	14
5.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche.....	14
5.5.2	Anschlussverbot.....	15
5.5.3	Wirtschaftsweg.....	15
5.6	Grünflächen.....	16
5.6.1	Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“	16
5.6.2	Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“	16
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
5.7.1	Randgrün	16
5.7.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen	17

6	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	17
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB	18
8	VER- UND ENTSORGUNG	18
8.1	Wasserversorgung	18
8.2	Abwasserbeseitigung	18
8.3	Stromversorgung.....	18
9	BODENORDNUNG.....	18
10	FLÄCHENBILANZ.....	19

1 ERFODERNIS DER PLANUNG

Ein im bereits gewerblich genutzten Teil ansässiger Gewerbebetrieb (= Maßnahmenträger) hat an die Ortsgemeinde Briedern den Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplans „Wacholder“ gestellt.

Gemäß der Planungsabsicht des Maßnahmenträgers sollen die westlich an sein Betriebsgelände angrenzenden Flurstücke Gemarkung Briedern, Flur 10, Nrn. 101 bis 107 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Mit der Einbeziehung der derzeit noch im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegenen Grundstücke sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für eine benötigte Betriebserweiterung geschaffen werden.

Die betriebliche Erweiterung ist aus Sicht des Unternehmens insbesondere für die Logistik des Betriebs von Bedeutung, da auf diese Weise weitere Lagerflächen für das in der Personenschifffahrt tätige Unternehmen bereitgestellt werden können.

Unter Berücksichtigung der betriebsspezifischen Ansprüche ist eine Betriebserweiterung in westliche Richtung geboten. Die Einbeziehung der derzeit noch als Reblandfläche genutzten Flurstücke ermöglicht den unmittelbaren Anschluss an das bereits vorhandene Gelände. Damit kann eine den betrieblichen Vorstellungen funktionierende und nutzergerechte Entwicklung ermöglicht werden und Synergieeffekte können ausgenutzt werden.

Dies wäre bei einer Erweiterung unter Einbeziehung der südlich der Wegeparzelle Nr. 157 liegenden Flurstücke nicht möglich. Zwar sind diese Flurstücke bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung liegen grundsätzlich vor. Jedoch setzt zwischen dem derzeitigen Betriebsgelände und diesen Flurstücken eine öffentliche Verkehrsfläche für die Sicherstellung der gewerblichen Bauflächen fest. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der Herstellung der Verkehrsfläche würde es zu einer Zerschneidung bzw. Trennung der gewerblichen Bauflächen kommen. Dies würde aus Sicht des Gewerbebetriebs aus Gründen des Betriebsablaufs und -organisation zu ungünstigen Verhältnissen führen.

Die für die Erweiterung angedachten Flurstücke haben eine Größe von ca. 3.645 m². Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung hat eine Gesamtgröße von 6.515 m², da für die Sicherstellung der Erschließung aller im Bebauungsplangebiet gelegenen Flächen und unter Berücksichtigung etwaiger Entwicklungsmöglichkeiten die bisher festgesetzte Verkehrsfläche einer Anpassung bedarf. Darüber hinaus sind „sonstige“ Festsetzungen des Bebauungsplans wie etwa die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anpflanzflächen an die geänderten Planinhalte anzupassen.

Das Planungserfordernis ist insbesondere mit den Belangen der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB zu begründen.

Demnach ist u.a. die Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben aller Art eine zentrale Aufgabe der gemeindlichen Wirtschaftspolitik bzw. der Bauleitplanung.

Zur Begründung des städtebaulichen Erfordernisses werden entsprechend dem o.a. Belang der Wirtschaft nach § 1 (6) Nr. 8 BauGB folgende städtebauliche Gründe angeführt:

- Umsetzung der raumordnerisch zugestandenen Eigenentwicklung für die Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen,

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines am Standort bereits etablierten Gewerbebetriebs und somit die nachhaltige Stärkung eines ortsansässigen Betriebs,,
- die Erhaltung und Schaffung von dauerhaften Arbeitsplätzen,
- „aktive“ Wirtschaftsförderung und
- Erhaltung und Schaffung von Wirtschaftskraft vor Ort.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen neben den beschriebenen Aspekten der Wirtschaft auch weitere planungsrelevante Belange einer verträglichen Planung zugeführt werden. Hierbei kann auf die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zurückgegriffen werden. Dieser beinhaltet bereits Festsetzungen zu einer möglichst wirkungsvollen Einbindung des Gewerbestandortes in das Landschaftsbild sowie eine immissionsschutzrechtliche Regelung zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Die Ortsgemeinde Briedern hat in der Sitzung am 27.02.2023 die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans beschlossen.

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Ortsgemeinde Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Ortsgemeinde Briedern zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Zum jetzigen Zeitpunkt der Planung sind noch nicht alle Planungsparameter abschließend geklärt, so dass die frühzeitigen Beteiligungsverfahren auf der Grundlage vereinfachter Planunterlagen durchgeführt werden. Aus diesem Grund sind den Unterlagen noch keine weiteren fachplanerischen Gutachten beigefügt.

Dies betrifft in erster Linie die naturfachplanerischen Unterlagen wie die Eingriffsregelung und Ableitung von Ausgleichsmaßnahmen sowie die artenschutzrechtliche Potenzialanalyse.

Im weiteren Verfahren wird dann auch der Umweltbericht unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie den o.a. Gutachten ergänzt und abschließend fertiggestellt.

2.2 Formelle Auswirkungen

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Briedern, Flur 10, Nrn. 101 bis 107 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Hieraus ergeben sich weitere Erfordernisse für die Änderung einzelner Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans wie die Anpassung

1. der öffentlichen Verkehrsfläche (hier: Stichstraße),
2. der überbaubaren Grundstücksfläche durch eine geänderte Konzeption der öffentlichen Verkehrsfläche (hier Stichstraße)
3. der zeichnerisch festgesetzten Maßnahmen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie
4. einzelner Textfestsetzungen zur Anpassung an zwischenzeitlich geänderte Rahmenbedingungen wie z.B. die Steuerung des Einzelhandels gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Darüber hinaus wurden die Textfestsetzungen gesamtheitlich überprüft und an die heute geltenden Standards angepasst.

Mit der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans werden die bisher geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans.

Sofern dieser keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

Nachfolgend ist der rechtsverbindliche Ursprungs-Bebauungsplan abgebildet.



Abb.: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Wacholder“, Quelle Verbandsgemeinde Cochem

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der in der Neu-Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Cochem stellt die zur Überplanung anstehenden Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird nicht berücksichtigt. Somit ergibt sich ein Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Neu-Aufstellung hat zwischenzeitlich einen genehmigungsfähigen Planungsstand erreicht, so dass die vorliegenden Planinhalte zur Erweiterung des Gewerbegebiets in diesem Verfahren nicht mehr berücksichtigt werden können. Aus diesem Grund soll die notwendige Änderung gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt werden.

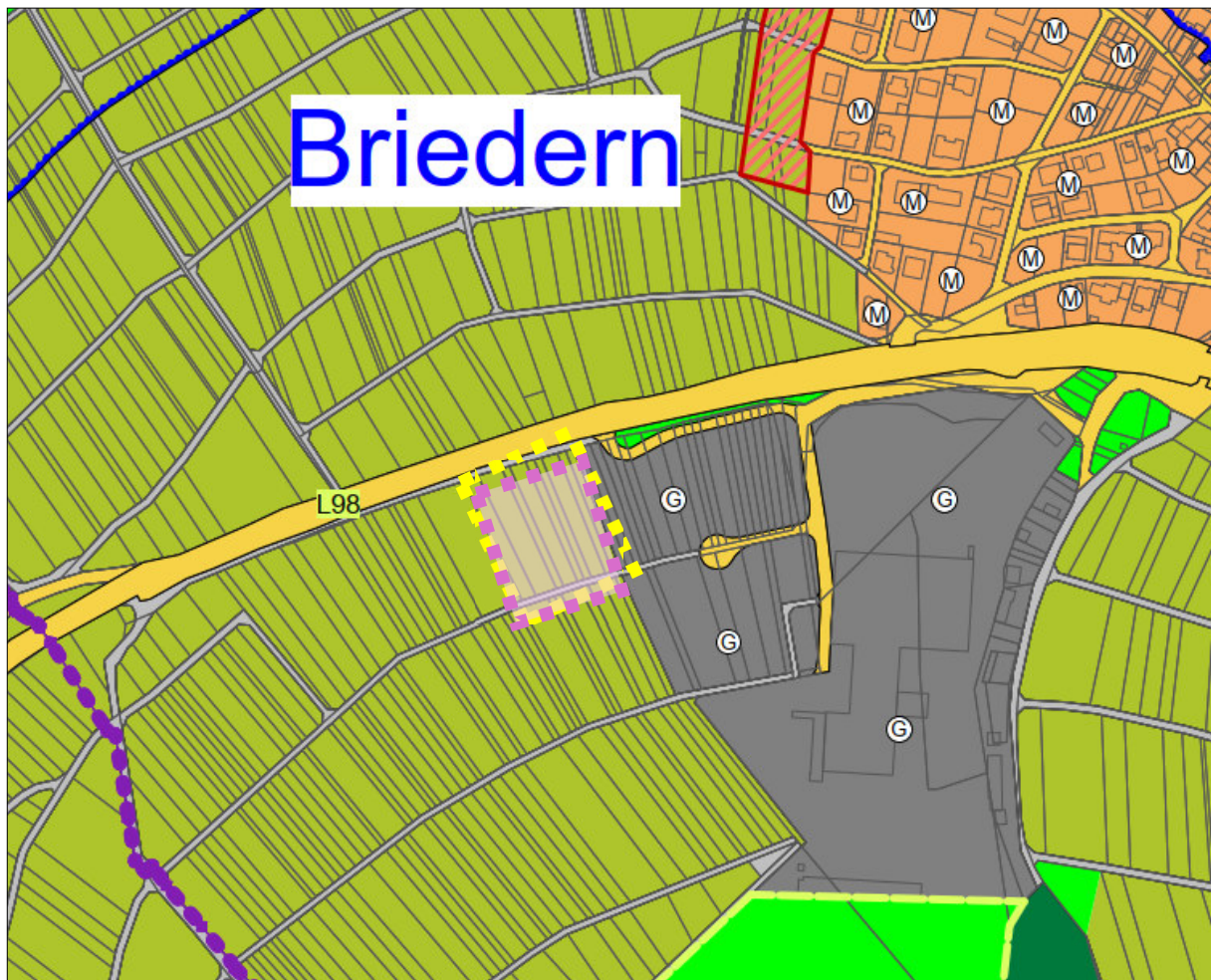


Abbildung 1: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Ortsgemeinde Briedern

4 PLANUNGSRECHTLICHE IST-SITUATION

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt zur Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wurde die Zulässigkeit der Anlagen und Einrichtungen unter Heranziehung der Abstandsliste Rheinland-Pfalz Az. 1061583150 – 3 des Ministeriums für Umwelt und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht eingeschränkt.

Zum Maß der baulichen Nutzung regelt der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8, eine Geschoßflächenzahl von GFZ = 2,4 und die Höhe baulicher Anlagen mit 8 m.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, wobei eine Überschreitung der Gebäudelänge von > 50 m für gewerbliche Anlagen geregelt wird.

Des Weiteren wird die Zulässigkeit von jeglichen baulichen Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt. Hiervon werden auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO, Garagen und die in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen erfasst.

Der Bebauungsplan trifft zudem bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachgestaltung und der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen.

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht festgesetzt. Hierzu wird auf den seinerzeit erstellten landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt wurde.

5 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

5.1 Erweiterung Geltungsbereich

Um den in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungszielen Rechnung tragen zu können, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert bzw. einzelne Flurstücke, für die es einen Anpassungsbedarf des bisherigen Festsetzungsgehalts gibt, in den Bebauungsplan einbezogen:

1. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans in westliche Richtung unter (erstmaliger) Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Briedern, Flur 10, Nrn. 101 bis 107.
2. Zwecks Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen werden zudem die Flurstücke Nrn. 99 und 100 gesamtheitlich sowie teilweise die Flurstücke 86/2 bis 98 und die Wegeparzelle Nr. 157 tlw. einbezogen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß dem Kapitel 1 erläuterten Erfordernis der Planung sowie den Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans weiterhin ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß der in § 8 (1) BauNVO definierten Zweckbestimmung sowie dem sich hieraus ergebenden Gebietscharakter und zulässigen Störgrad ist das Gewerbegebiet für die Unterbringung von denjenigen gewerblichen Betrieben vorgesehen, die keine erheblichen Belästigungen hervorrufen. Aufgrund der Zweckbestimmung ist somit für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine eindeutige Differenzierung und Einschränkung im Hinblick auf den zulässigen Störgrad der zulässigen Betriebe gegeben.

Dieser durch die Baunutzungsverordnung vorgegebene Störgrad ermöglicht in erster Linie die Unterbringung von Klein- und Mittelgewerbe und stimmt somit mit dem Ziel der Gemeinde nach Flächenbereitstellung für die Ansiedlung von kleineren und mittleren Betrieben in diesem Plangebiet überein.

Die planende Gemeinde hat im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. In räumlicher Nähe zum Bebauungsplangebiet liegen schutzbedürftige Einrichtungen, die in erster Linie der Wohnnutzung unterliegen. Im vorliegenden Planungsfall greift das sogenannte planungsrechtliche Verursacherprinzip, wonach eine an eine schutzwürdige Nutzung heranrückende „Störmutzung“ zum Nachweis verpflichtet ist, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen hervorgerufen werden.

Im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes wird vorliegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auf der Grundlage des Abstandserlasses „Abstandsliste Rheinland-Pfalz Az. 1061583150 – 3 Ministerium für Umwelt und Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht werden die dort definierten Abstandsklassen I bis V grundsätzlich für unzulässig erklärt (= eingeschränktes Gewerbegebiet).

Ausnahmen hiervon sind für Betriebsarten dieser Abstandsklassen nur zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen soweit begrenzt werden können, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für schutzbedürftige Gebiete zu erwarten sind.

Daher bleibt die schon enthaltene Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen im Bebauungsplangebiet unter Bezugnahme auf die Abstandsliste unverändert.

Zudem wurde der in § 8 (2) und (3) BauNVO definierte Zulässigkeitskatalog für den vorliegenden Bebauungsplan einer Überprüfung unterzogen. Dabei erfolgte eine Anpassung an die zwischenzeitlich geltenden Standards und geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen wie etwa der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung.

Ein wesentliches Kriterium für die Einschränkung der zulässigen Anlagen und Einrichtungen ist das Planungsziel nach Schaffung eines Gewerbegebiets mit qualifizierten Arbeitsplätzen. Dies führt dazu, dass zu dem Oberbegriff „Gewerbebetrieb aller Art“ differenzierte Aussagen zur Zu- bzw. Unzulässigkeiten von Einrichtungen und Anlagen getroffen werden.

Zur Umsetzung des angestrebten Planungsziels nimmt die Gemeinde daher auf der Grundlage der in § 1 (4) bis (9) BauNVO enthaltenen Regelungsmöglichkeiten eine Steuerung der künftig im Plangebiet zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen bzw. Anlagen und Einrichtungen vor.

Die „Fein-Steuerung“ bezieht sich dabei auf den Begriff der nach § 8 (2) Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art. Die Steuerung der Unzulässigkeit der sogenannten Unterarten wird auf der Grundlage des § 1 (9) BauNVO vorgenommen.

In erster Linie sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans insbesondere solche Betriebe unzulässig sein, die aus städtebaulicher Sicht geeignet sind, ein negatives Gebietsimage hervorzurufen.

Vom Ausschluss erfasst werden als Unterart der Gewerbebetriebe aller Art solche Einrichtungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird wie z.B. Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen wie Anbahnungsgaststätten, Privatclubs, Kontaktsaunen u.ä..

Die Randlage „abseits“ des Siedlungskörpers unmittelbar an einer klassifizierten Straße kann die Ansiedlung solcher Betriebe begünstigen. Mit dem Ausschluss der vorgenannten Nutzungen soll einem Qualitätsverlust am Standort vorgebeugt werden.

Wesentliches Planungsziel ist die Vermeidung einer Niveauabsenkung sowie einer damit verbundenen möglichen nachhaltigen Strukturveränderung des Gebiets. Zudem können die Einrichtungen Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge haben, da mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten deutlich höhere Bodenrenditen zu erzielen sind. Die Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen könnte jedoch insgesamt zu einem Attraktivitätsverlust und zu einem gewerblichen Trading-Down-Effekt führen, mit der Folge, dass sich qualifizierte Betriebe nicht mehr im Plangebiet ansiedeln.

Diese Gründe gelten im Übrigen auch für den Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO.

Aufgrund der Vorgaben von Landes- und Regionalplanung werden im Bebauungsplangebiet einzelhandelsrelevante Nutzungen ausgeschlossen.

Dies gilt nicht sind lediglich Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben („Handwerkerprivileg“). Diese sind allgemein zulässig, wenn

- der räumlich-funktionale Zusammenhang gegeben ist,
- ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte angeboten werden,
- eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung sowie eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- die Verkaufsflächenobergrenze von maximal 200 m² nicht überschritten wird.

Auf diese Weise soll künftig ansässigen Betrieben die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre vor Ort erzeugten Produkte zu vermarkten und auf diese Weise ein weiteres „Standbein“ für eine nachhaltige Existenzsicherung zu haben.

Weiterhin sind gewerbliche Stellplatz- und Garagenanlagen für unzulässig erklärt worden. Es handelt sich hierbei zumeist um flächenintensive Einrichtungen mit einer geringen Anzahl von Arbeitsplätzen. Dies entspricht nicht dem planerischen Ziel der Ortsgemeinde, wonach im Gewerbegebiet nach Möglichkeit attraktive Arbeitsplätze entstehen sollen.

Zum Oberbegriff „Gewerbebetriebe aller Art“ gehören selbständige Anlagen der Außenwerbung. Diese Art von Werbeträgern/ -anlagen, die in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang zum jeweiligen Betrieb stehen (= „Werbeträger auf Fremdgrundstück“), werden ebenfalls ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um selbständige Werbeanlagen, die dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art zuzuordnen sind und somit eine eigenständige gewerbliche Nutzung darstellen. Der Ausschluss wird aus städtebaulicher Sicht mit der Erzeugung und Wahrung eines eigenständigen Gebietscharakters sowie der Eigenart des Gebiets begründet. Im „Mittelpunkt“ des Betrachters sollen die im Plangebiet ansässigen Betriebe und vor Ort erzeugten bzw. verarbeiteten Produkte stehen. Die verkehrsgünstige Lage an der Landesstraße L 98 als klassifizierte Straße als Hauptverkehrsstraße der östlichen Moselseite bietet günstige Standortvoraussetzungen für die Errichtung „gebietsfremder“ Werbeanlagen. Diese Anlagen können

durch eine „farbenfrohe“ Gestaltung zudem negative Auswirkungen hervorrufen. Die Lage der Ortsgemeinde im Moseltal und die sich hieraus ergebende Aufgabe nach Erhaltung und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes können ebenso zur Rechtfertigung der Unzulässigkeit herangezogen werden.

Ein weiterer Ausschluss betrifft die nach § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke. Für diese Einrichtungen besteht kein Erfordernis bzw. liegen wegen der Lage abseits des Siedlungskörpers keine günstigen Standortvoraussetzungen vor. Insbesondere der fehlende räumlich-funktionale Zusammenhang zum Siedlungskörper und die nicht integrierte Lage führen zum Ausschluss.

Die ebenfalls in § 8 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für sportliche, soziale und gesundheitliche Zwecke werden für allgemein zulässig erklärt.

Seitens der Stadt entsprechen die gewerblich betriebenen Anlagen für sportliche soziale und gesundheitliche Zwecke dem definierten Planungsziel nach Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB.

Hierin enthalten sind die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Erhaltung der Wirtschaftskraft sowie eine „aktive“ Wirtschaftsförderung durch Schaffung des Planungsrechts und Bereitstellung eines Flächenpotenzials für ansiedlungswillige Betriebe.

Ferner werden „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ ausgeschlossen. Die in Kapitel 1 angeführten Belange der Wirtschaft werden mit der Errichtung von „Freiflächen-Photovoltaikanlagen“ nur bedingt erzielt. Zur Erzielung eines wirtschaftlichen Ertrags beanspruchen diese i.d.R. große Flächen. Somit würde ein Flächenpotenzial für die Ansiedlung kleinerer und mittlerer Betriebe verloren gehen. Ebenso wenig würden Arbeitsplätze geschaffen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 1 dargelegten städtebaulichen Gründe werden die PV-Freiflächenanlagen für unzulässig erklärt.

Mit den getroffenen Regelungen wird die Zweckbestimmung des Gewerbegebietes insgesamt gewahrt, da nach wie vor die Hauptnutzungsart „Gewerbebetriebe aller Art“ - wenn auch ohne die vorgenannten Nutzungen - zulässig ist und die prägende Nutzungsart sein wird.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan beinhaltet die in Kapitel 4 erwähnten Vorgaben zur Grund- und Geschoßflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen sowie zur Zahl der Vollgeschosse.

In der nun anstehenden 1. Änderung und Erweiterung werden die Vorgaben zur Geschoßflächenzahl sowie zur Zahl der Vollgeschosse nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen. Diese Regelungsinhalte sind entbehrlich, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen eine ausreichende Steuerung des Maß der baulichen Nutzung, auch für die „dreidimensionale“ Entwicklung der Gebäude, gewährleistet ist.

Ein städtebauliches Erfordernis für diese Festsetzungen liegt somit nicht mehr vor.

Die bisherigen Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen bleiben grundsätzlich unverändert.

Lediglich für die Höhe baulicher Anlagen wird eine klarstellende Formulierung der Höhenentwicklung bei Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ergänzt.

Darüber hinaus wird eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch notwendige technische Bauwerke ohne Aufenthaltsräume (z.B. Aufzugsüberfahrt, Dachausstiege u.ä.) sowie für die Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude bis zu 2 m zugelassen. Damit soll eine klimaangepassten Bebauung unterstützt und den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

5.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.4.1 Bauweise

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan regelt die offene Bauweise, wobei eine Überschreitung der Gebäudelänge von > 50 m für gewerbliche Anlagen geregelt wird.

Der Begriff der gewerblichen Anlagen ist nicht hinreichend konkret definiert. Die Gebietsart des Gewerbegebiets führt zur Zulässigkeit und Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Hierbei kann es sich auch um solche Anlagen und Einrichtungen handeln, die nicht von dem Begriff der Gewerbebetriebe aller Art i.S. des § 8 (2) Nr. 1 BauNVO erfasst werden wie etwa Anlagen für sportliche und soziale Zwecke.

Um für die Planvollzugsebene eine hinreichend konkrete Formulierung treffen zu können, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit den landesrechtlich geregelten seitlichen Grenzabständen zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Mit dieser Regelung ist eine der Gebietsart entsprechende funktions- und nutzergerechte Bebauung möglich.

5.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan regelt u.a. die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, u.ä.) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die hierzu gehörigen Einfriedungen sind jedoch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) zulässig.

Damit soll eine Abschirmung der künftigen Gewerbegrundstücke vor dem Zutritt unberechtigter Dritter bewirkt werden.

Stellplätze sind inner- und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Stellplätze jedoch in einer Tiefe von 1 m - gemessen senkrecht von der angrenzenden öffentlichen Straßengrenze - unzulässig. Durch den Abstand soll eine Überschaubarkeit des Verkehrsraumes und somit eine höchstmögliche Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

5.5 Verkehrsflächen

5.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt bisher unter Einbeziehung der Wegeparzelle Nr. 157 eine etwa 76 m lange Stichstraße fest. Am Ende der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Wendeanlage vorgesehen, die dem anfallenden Lkw-Verkehr als heranzuziehendes

Bemessungsfahrzeug ein problemloses Wenden ermöglicht. Gemäß dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für die Herstellung der Wendeanlage die Inanspruchnahme von privaten Grundstücksflächen beidseits der Wegeparzelle Nr. 157 vorgesehen. Die nicht für die Inanspruchnahme der Verkehrsfläche notwendigen Flächenteile der betroffenen Flurstücke sind als Gewerbegebiet festgesetzt.

Von dem Ende der Stichstraße ausgehend wird die Wegeparzelle auf einer Länge von ca. 55 m als Wirtschaftsweg fortgeführt. Hierbei handelt es sich nicht um eine öffentliche Straße. Dieser Weg dient ausschließlich der Bewirtschaftung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke i.S. des § 1 (5) LStrG und erfährt keine Widmung. Für die Erschließung der angrenzenden gewerblichen Baugrundstücke i.S. des § 30 BauGB kann dieser Weg nicht herangezogen werden können.

Damit künftig für alle im Geltungsbereich gelegenen gewerblichen Bauflächen sowie etwaiger Erweiterungen des Gebiets zu einem späteren Zeitpunkt eine ausreichende Erschließung möglich ist, wird die öffentliche Straße in westliche Richtung verlängert. Die Gesamtlänge der weiterhin als Stichstraße konzipierten Straße beträgt rund 140 m.

Die geplante Wendeanlage geht zu Lasten der Erweiterungsflächen nördlich der Wegeparzelle Nr. 157.

Mit der Verschiebung der Stichstraße einschließlich Wendeanlage in westliche Richtung ergibt sich eine geänderte Inanspruchnahme von privaten Flächen für die Herstellung der Verkehrsanlage.

Die künftig für die Herstellung der Wendeanlage nicht mehr benötigten Flächen werden als Gewerbegebiet festgesetzt und stehen somit für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung. Gleichzeitig werden am bisherigen westlichen Geltungsbereichsrand liegende gewerbliche Flächenteile als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Verschiebung und Anpassung der Verkehrsfläche ist zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Erschließung der überplanten gewerblichen Bauflächen notwendig. Des Weiteren bedarf es der planungsrechtlichen Sicherung von Verkehrsflächen im Hinblick auf eine weitere gewerbliche Entwicklung in westliche Richtung zu einem späteren Zeitpunkt.

5.5.2 Anschlussverbot

Innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt sind von den jeweiligen Betriebsgrundstücken zu den unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Hiervon betroffen sind Flächenteile, die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze liegen. Gemäß § 22 LStrG dürfen auf diesen Flächenteilen aus Gründen der Überschaubarkeit des Verkehrsraumes sowie der Erzeugung einer größtmöglichen Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten zu den künftigen Betriebsgrundstücken hergestellt werden.

Die getroffene Festsetzung unterstützt somit die rechtliche Vorgabe des Landesstraßengesetzes.

5.5.3 Wirtschaftsweg

Die Parzellen Nr. 159 und 225/5 werden als Wirtschaftsweg festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) LStrG Rheinland-Pfalz handelt es sich um einen Weg, der ausschließlich der Bewirtschaftung angrenzenden land- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke dient

(Wirtschaftsweg). Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße. Eine straßenrechtliche Widmung erfährt der Weg nicht und er hat keine Erschließungsfunktion für die künftigen Gewerbegrundstücke.

5.6 Grünflächen

5.6.1 Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“

Für die entlang der L 98 Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gelegenen Flächen soll eine ökologische Aufwertung und biologische Vielfalt herbeigeführt werden.

Die straßenbegleitenden Gras- und Gehölzflächen können für eine Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten. Gleichzeitig können sie einen Beitrag für eine Vernetzung der durch die Landesstraße zerschnittenen Lebensraum leisten. Hierzu sind extensive Grasflächen mit nicht verholzenden Pflanzen wie Gräsern und Kräutern anzulegen.

Aus der Vorgabe des Landesstraßengesetzes sowie der ökologischen Funktion der Grünfläche regelt der Bebauungsplan die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen.

5.6.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsgrün“ ist eine Pflanzung mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

Der Gehölzstreifen ist heckenartig zu entwickeln und durch Pflanzung standortheimischer Sträucher (80%) und Bäume (20%), nach Wuchsgrößen gestaffelt und im Raster 1,25 m x 1,25 m bei Sträuchern und 2 m x 2 m bei Heistern herzustellen.

Bauliche Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig.

Die heckenartige Gehölzpflanzung soll eine ökologische Aufwertung bewirken und einen Lebensraum für Kleinst- und Kleinlebewesen bereitstellen. Des Weiteren unterstützt die Fläche die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.7.1 Randgrün

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen gelegenen Flächen ist eine randliche Eingrünung vorzunehmen.

Die für die randliche Eingrünung vorgesehenen Flächenteile übernehmen im Wesentlichen die Funktion als Sichtschutzgrün und sollen einen Beitrag für die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten.

Zur Umsetzung dieses Ziels ist zusätzlich die Unzulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen in diesen Flächen geregelt.

5.7.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

In Ergänzung zu der Regelung in Ziffer 5.5.1 tritt die Überstellung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken sollen daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Landschaftsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Bereich und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen. Künftig wird im Bebauungsplangebiet lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen und zur Dachgestaltung aufgenommen.

Die im bisherigen Bebauungsplan enthaltene bauordnungsrechtliche Festsetzung zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen entfällt, da aus den o.a. Gründen keine städtebauliche Rechtfertigung vorliegt.

Für das Plangebiet besteht wegen der losgelösten Lage vom Siedungskörper sowie im Landschaftsschutzgebiet ein Erfordernis für die Regelung der Dachgestaltung.

Die getroffenen Gestaltungsfestsetzungen begründen aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis. Neben dem angeführten Grund der Einbindung in das Landschaftsbild ist aufzunehmen, dass mit den angeführten Gestaltungsfestsetzungen insbesondere dauerhafte Strukturmerkmale des Gewerbegebietes festgelegt werden sollen. Es handelt sich hierbei um solche Maßnahmen, die aus stadtstruktureller Sicht i.d.R. nicht kurzfristig verändert werden. In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes bzw. der Erhaltung von Gehölzbeständen dienen die getroffenen Regelungen zur Erzeugung eines eigenständigen Charakters und Wiedererkennungswertes, der sich besonders den Dauernutzern, Besuchern sowie den Pendlern auf der L 98 zeigen soll.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente unterdrücken. Mit der getroffenen Festsetzung soll diese mögliche bedeutsame Störung der landschaftlichen und städtebaulichen Situation vermieden werden.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BAUGB

In der Planurkunde erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des § 22 „Bauverbot an öffentlichen Straßen“ LStrG Rheinland-Pfalz.

Demnach dürfen Hochbauten an der Landesstraße L 98 in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, grundsätzlich nicht errichtet werden.

Dies gilt nicht, soweit ein Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes (§ 9 BauGB) entspricht, der zumindest die Begrenzung der Verkehrsflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast, bei Ortsdurchfahrten in der Baulast der Gemeinden der für die freie Strecke zuständigen Straßenbaubehörde, zustande gekommen ist.

8 VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt. Hierüber soll neben der Trinkwasserversorgung auch eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser soll der örtlichen Kanalisation zugeführt werden.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung hat gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen. Weitergehende Einzelheiten sind in den anstehenden Beteiligungsverfahren mit den zuständigen Fachbehörden zu klären .

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden.

9 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. des §§ 45 ff BauGB, wodurch nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücke entstehen, sollen zum derzeitigen Planungsstand nicht durchgeführt werden.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Festsetzung	Flächenanteil (ca.-Angaben)
Gewerbegebiet	ca. 22.584 m²
▪ davon:	
▪ Flächen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB	▪ ca. 3.574 m ²
Verkehrsfläche	ca. 5.433 m²
Wirtschaftsweg	ca. 647 m²
Öffentliche Grünflächen	2.838 m²
Fläche gesamt	ca. 31.502 m²