

# 2016

**Zweckverband  
Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem**

## 3. Änderung des Bebauungsplans 'Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem'

Satzungsexemplar

März 2016

### 3. Änderung des Bebauungsplans „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem“

Inhalt:

<b>1</b>	<b><i>Erfordernis der Planung</i></b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b><i>Lage im Raum</i></b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b><i>Übergeordnete PPlanvorgaben</i></b>	<b>5</b>
	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV)	5
	Flächennutzungsplan	5
<b>4</b>	<b><i>Städtebauliche Planungs(leit)ziele</i></b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b><i>Begründung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</i></b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b><i>Darstellung der Änderung des Bebauungsplans</i></b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b><i>Vermeidungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen</i></b>	<b>12</b>
	Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (VSM)	12
<b>8</b>	<b><i>Umweltrelevante Belange</i></b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b><i>Ausführungen zur technischen Infrastruktur</i></b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b><i>Bodenordnung</i></b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b><i>Fachbehördliche Hinweise</i></b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b><i>Textfestsetzungen</i></b>	<b>15</b>

#### 1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der Bebauungsplan „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem“ soll im Rahmen der 3. Änderung an die bisherige Vermarktung der Grundstücke und weitere Planungen von Investoren angepasst werden.

Dabei soll ein Teil der Planstraße C und ein Grünstreifen, der für Versickerungsanlagen geplant war, entfallen, so dass die im ursprünglichen Bebauungsplan in vier Teilgebiete gegliederten Bereiche zu einem Grundstück zusammengefasst werden können.

Der bereits gebaute Wirtschaftsweg in diesem Teilbereich wird in der Planzeichnung dargestellt und die Baufenster entsprechend angepasst.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan eine weitere Planstraße (Planstraße E siehe Planzeichnung) zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke und des notwendigen Feuerlöschteiches geplant.

Gleichzeitig entfällt der westlich der Planstraße E dargestellte Fuß- und Radweg mit seinem begleitenden Grünstreifen zu gunsten des Gewerbegebietes GE 3b, in Anpassung an die bereits vollzogene Bebauung.

Im Bereich der Grünflächen wird der geplante Fuß- und Radweg aufgegeben und das geplante Versickerungskonzept umgesetzt.

Der Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem sieht die Notwendigkeit für die vorliegende Planung und führt folgende städtebauliche Gründe an.

Ein wesentlicher Aspekt für den Zweckverband ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Bereich des Kommunalen Wirtschaftsparkes sowie die Anpassung an die wirtschaftlichen Anforderungen der Betriebe.

Weiterhin soll der Bebauungsplan an die Belange der vorhandenen und ansiedlungswilligen Betriebe angepasst werden, bei gleichzeitig optimierter Erschließung.

**Die Planänderungen umfassen lediglich den zeichnerischen Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes. Die Textfestsetzungen bleiben unverändert.**

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Stammpilan. Der Änderungsbereich ist lila gekennzeichnet.

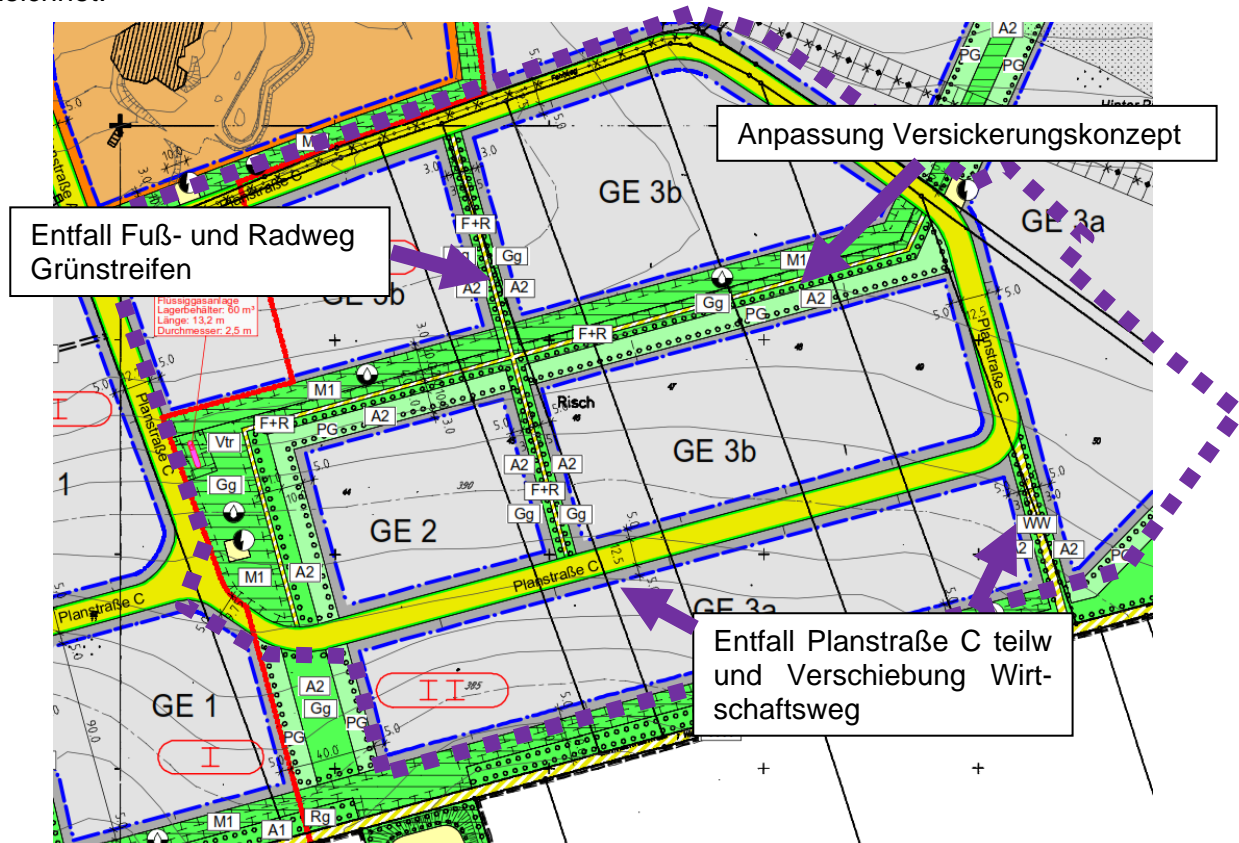


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Ursprungsbebauungsplan

Die Planungen sind Teil der Innenentwicklung so dass der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Die zulässige Grundfläche bzw. die Änderungsflächen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO betragen weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter zu erkennen und es wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vorbereitet.

Eine frühzeitige Unterrichtung/Erörterung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. öffentlichen Träger nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits im Rahmen der ersten Investorenplanung durchgeführt.

FFH- und EU-Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Sonstige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht zu erwarten. Alle im Übrigen notwendigen Beteiligungen (§§ 3, 4 BauGB – Öffentlichkeit sowie Behörden u. sonstige Träger) werden gem. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt.

---

## 2 LAGE IM RAUM

---

Der Änderungsbereich hat eine Größe von etwa 9,7 ha und liegt im Zentrum des Gewerbegebietes.



Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:2.000.

*Abbildung 2:  
Übersicht, Geoportal RLP*

### 3 ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN

---

#### LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM (LEP IV)

Das Landesentwicklungsprogramm nennt folgende Ziele und Grundsätze für die gewerbliche Entwicklung:

##### **Arbeiten und Gewerbe**

Z 93 Das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen ist vorrangig zu nutzen. Interkommunale Vermarktungsstrategien und Regionalmarketing unterstützen diesen Prozess.

G 95 In den ländlichen Räumen sollen geeignete Maßnahmen zum Technologietransfer und zur Verbesserung der Innovationsfähigkeit der Betriebe unterstützt werden.

##### *Begründung/Erläuterung*

Rheinland-Pfalz verfügt über ein umfassendes Angebot an bauleitplanerisch gesicherten Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie eine Vielzahl von Flächen der industriellen und militärischen Konversion in allen Landesteilen.

Vor diesem Hintergrund ist ein sparsamer und effizienter Umgang mit den bereits verfügbaren Flächen dringend erforderlich.

Die gewerblich-industrielle Entwicklung ist auf die bauleitplanerisch gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren.

*Die Planung des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark nutzt entsprechend den Vorgaben der Landesentwicklung vorhandene gewerbliche Flächen.*

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Verbandsgemeinde Bitburg ist der Änderungsbereich als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

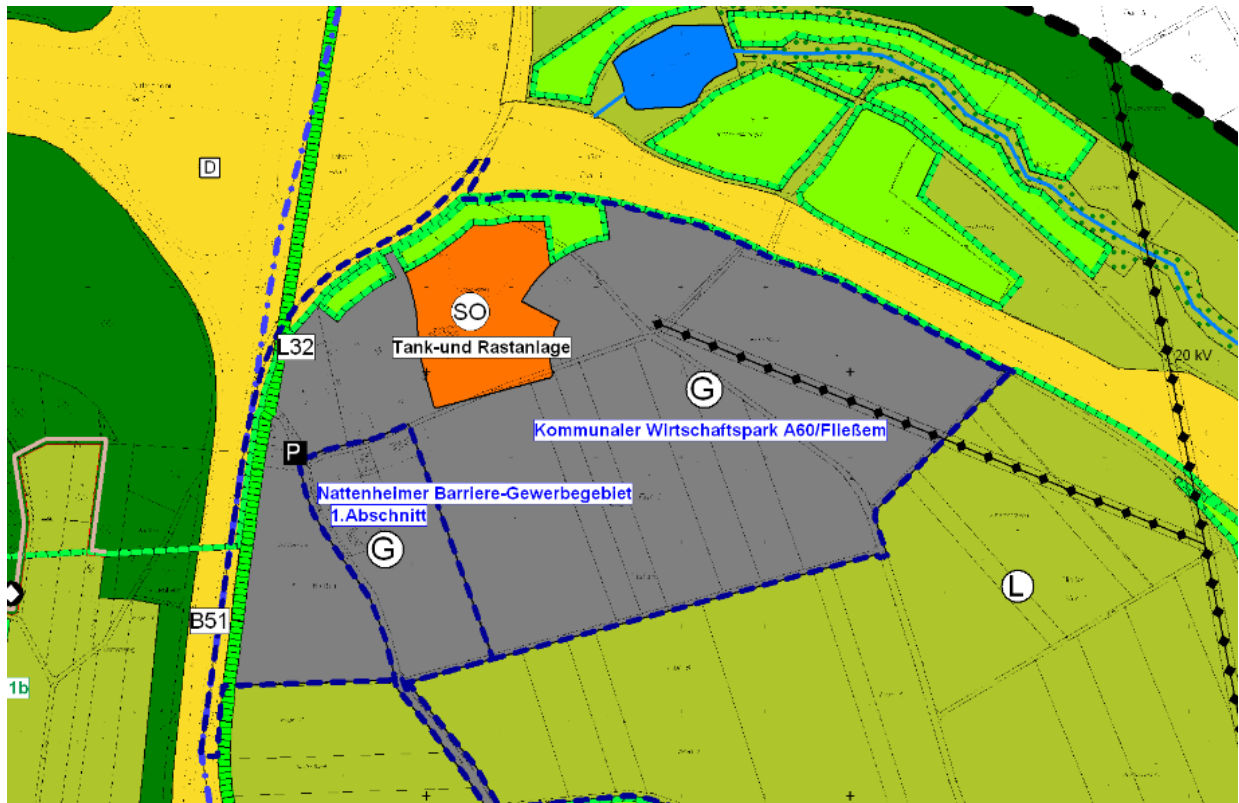


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Quelle VG Bitburger Land

#### 4 STÄDTEBAULICHE PLANUNGS(LEIT)ZIELE

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, das vorhandene Gewerbegebiet weiter zu entwickeln und den angesiedelten und geplanten Betrieben städtebaulich-funktional die Möglichkeit zu geben, die den Anforderungen moderner Betriebe in den Bereichen Produktion und Dienstleistung durch optimale Erschließung sowie Flexibilität in der betrieblichen Organisation gerecht werden.

Darüber hinaus soll ein gerechter Interessenausgleich zwischen den ökonomischen Bedürfnissen der Betriebe mit ihren zahlreichen Zwangspunkten einerseits und den sonstigen Anforderungen, beispielsweise den Belangen von Natur und Landschaft andererseits, herbeigeführt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan sind diese Ziele durch die Grundkonzeption sowie durch Einzelfestsetzungen berücksichtigt.

Die Planungen zur Bebauungsplanänderung gehen von folgenden Grundsätzen aus:

Der Bebauungsplan soll die Entwicklung des Gewerbegebietes bei gleichzeitiger Vermeidung negativer Auswirkungen auf andere Teilbereiche oder des unmittelbaren Umfelds gewährleisten; er soll die bauliche und sonstige Nutzung im Plangebiet umfassend regeln; eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln; im gesamten Plangebiet sowie in dessen Umgebung Lebensbedingungen schaffen, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen; Beeinträchtigungen, die durch die Planung entstehen können, soweit wie möglich vermeiden und nicht vermeidbare Beeinträchtigungen vermindern und ausgleichen.

---

## **5 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplans ist als Art der baulichen Nutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend den Nutzungsschablonen in die Teilbereiche GE 3a und GE 3b unterteilt.

Durch den Entfall eines Teilbereiches der geplanten Planstraße C und die Verschiebung des geplanten Wirtschaftsweges können diese Bereiche zum Teilgebiet GE 3a zusammengefasst werden.

Hier entfallen ca. 5.380 m<sup>2</sup> Straßenflächen, die als Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden.

In den nördlich angrenzenden Grünflächen wird auf die festgesetzten Fuß- und Radwege verzichtet (ca. 1.460 m<sup>2</sup>). Hier werden Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung und ein Feuerlöschteich umgesetzt.

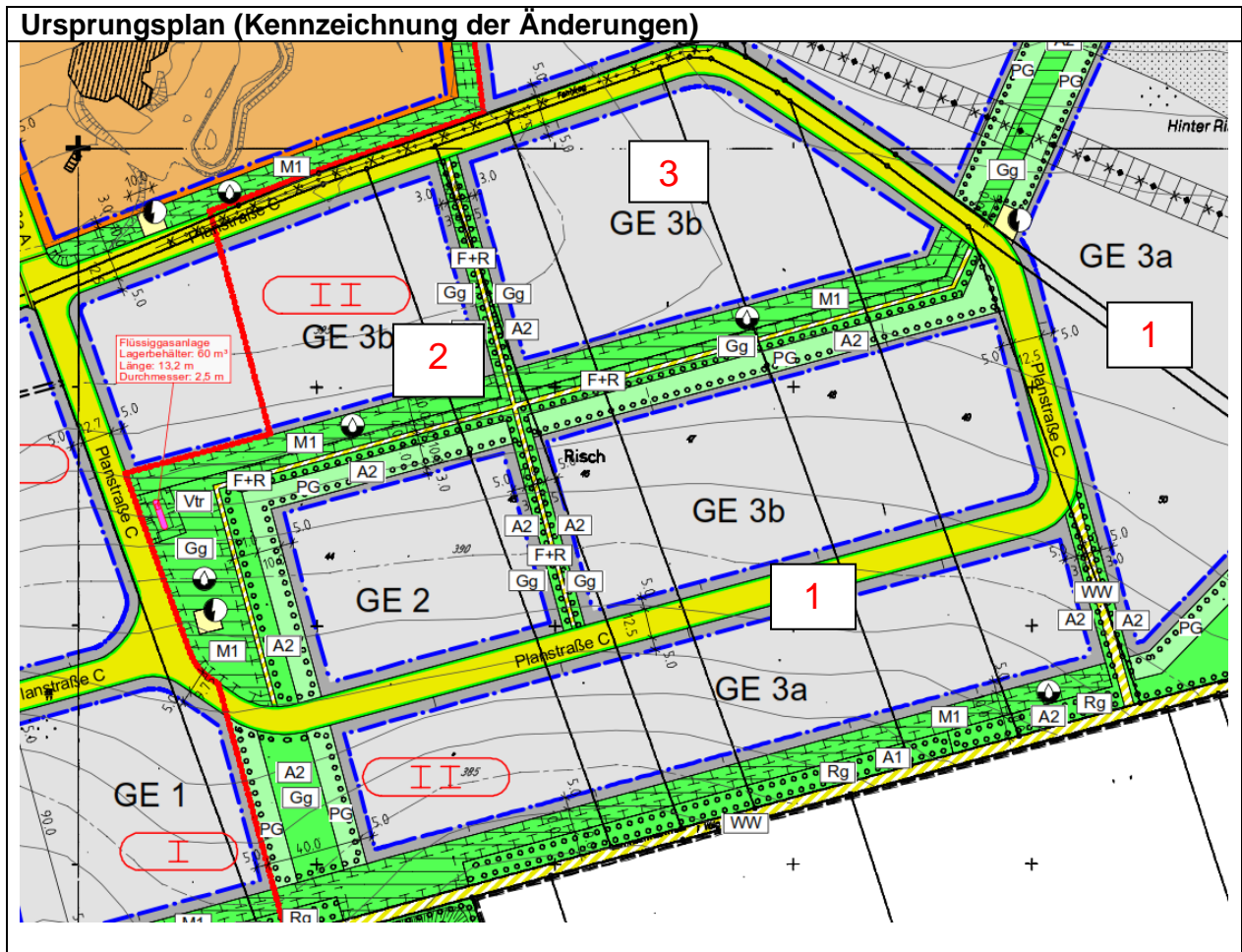
Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke in den Teilbereich GE 3b wird eine Stichstraße (ca. 500 m<sup>2</sup>) im Bebauungsplan neu festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich für keine der Bauflächen im Änderungsbereich.

Die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung und 2. Änderung gelten auch weiterhin.

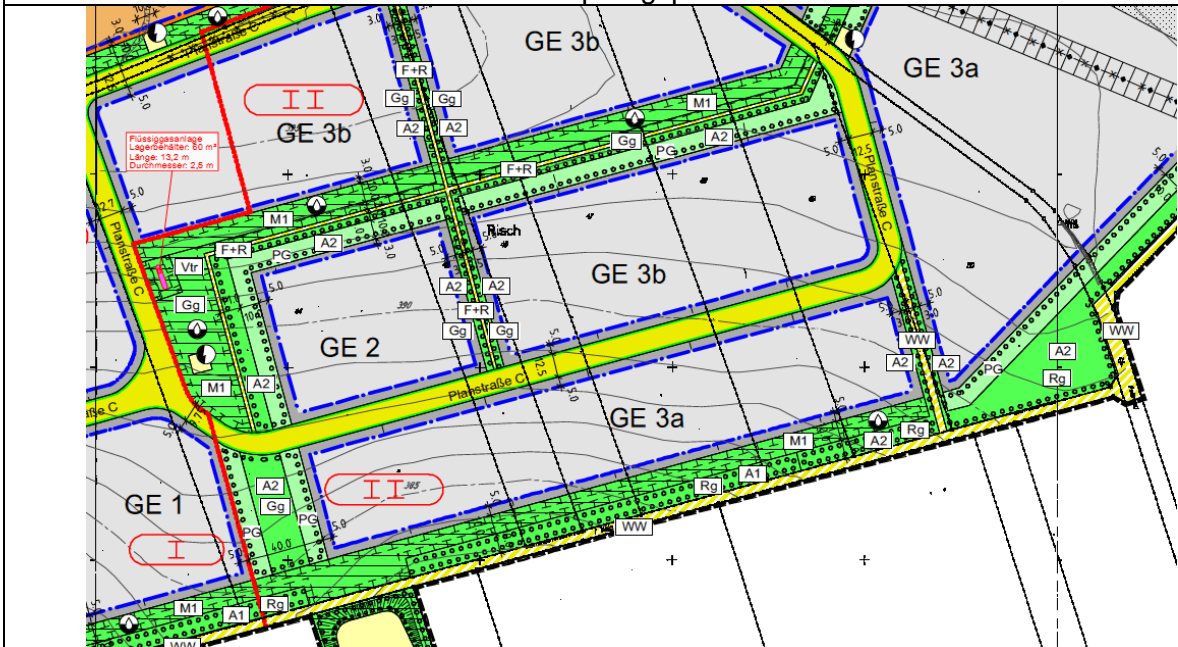
## 6 DARSTELLUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche sind mit einer Nummer gekennzeichnet.

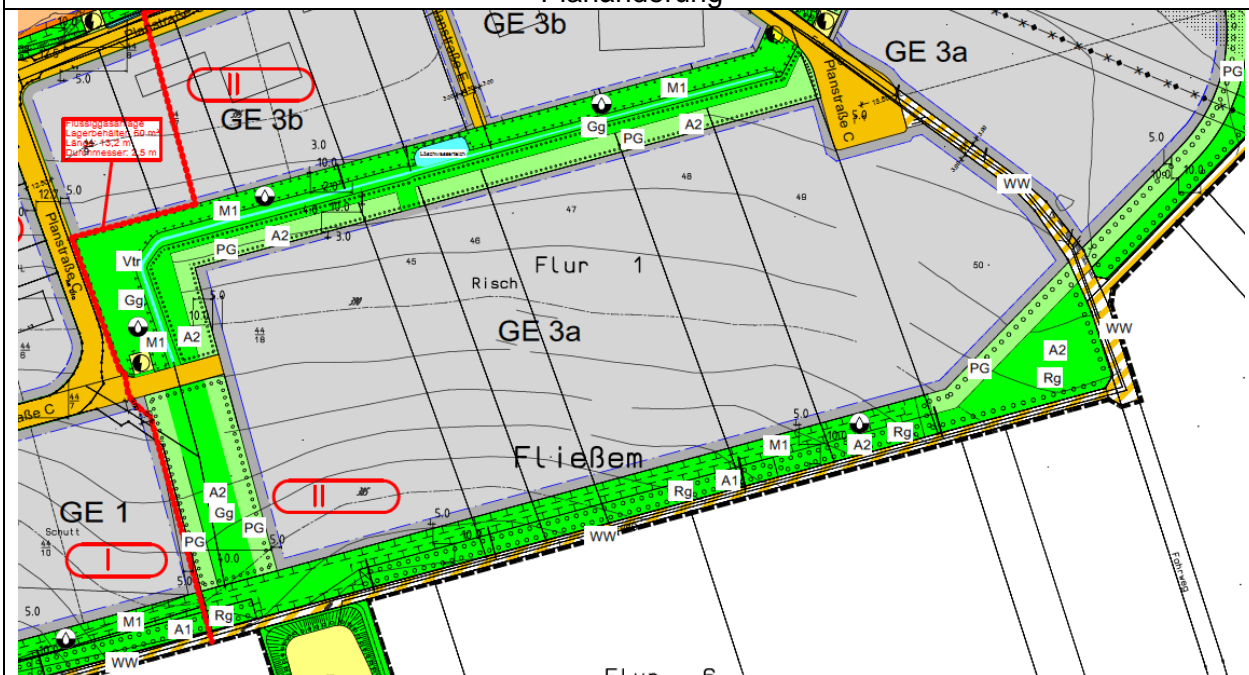




Darstellung der Änderung, Teilbereich 1  
 Ursprungsplan



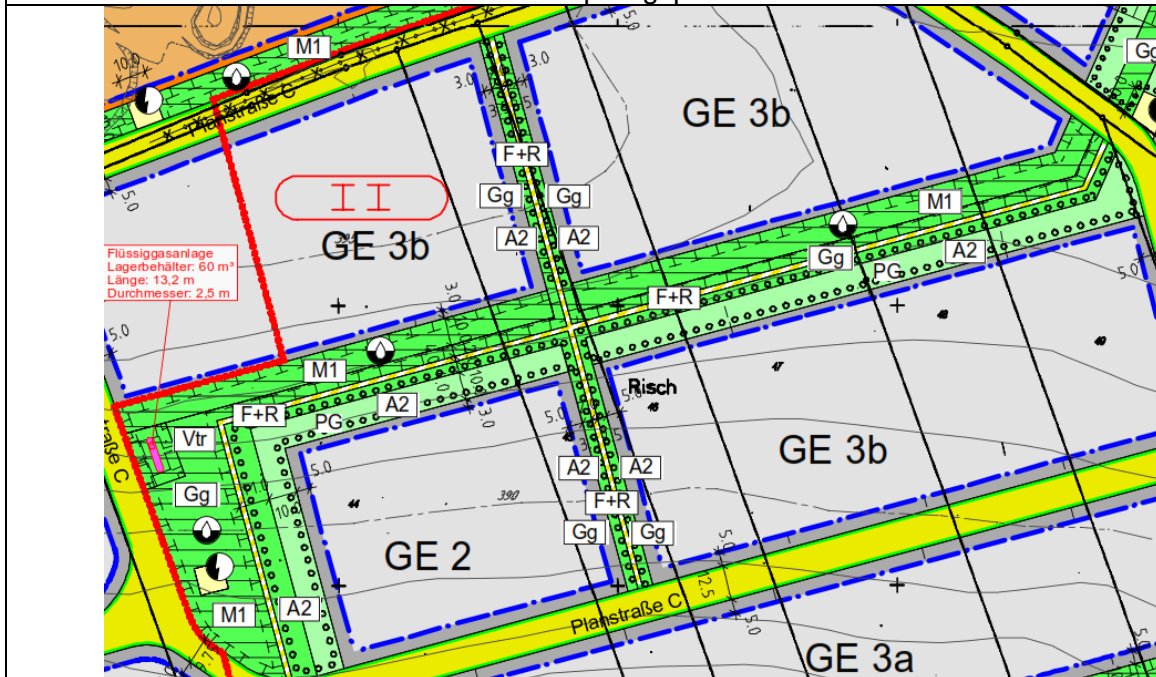
Planänderung



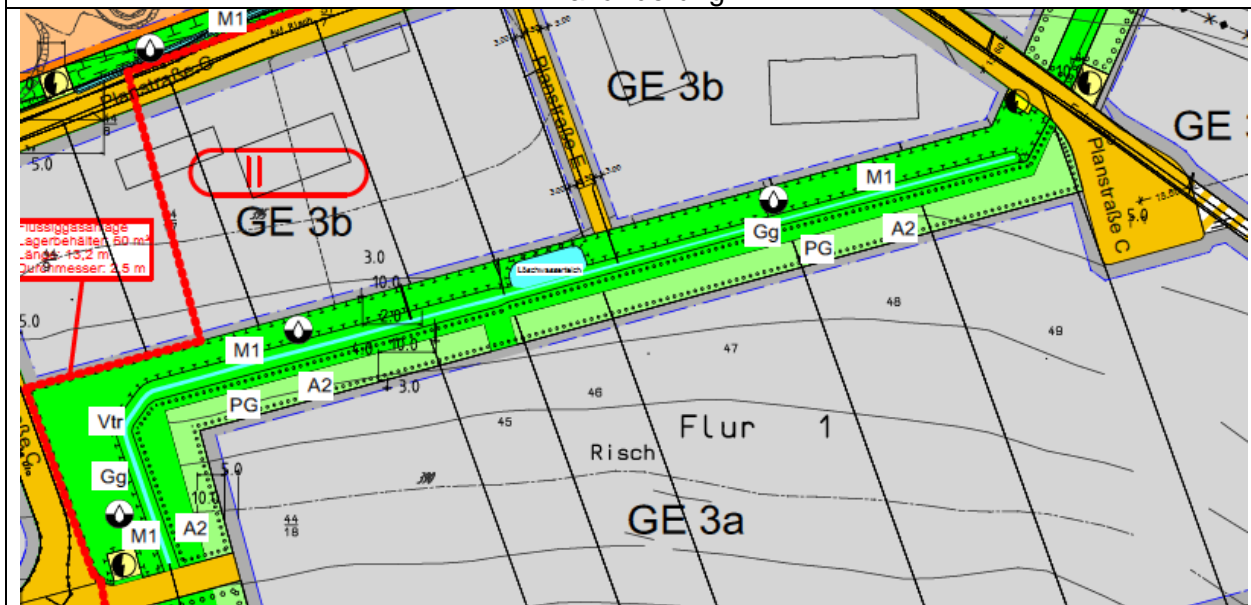
Die Teilbereiche und die Baufenster werden zu einem Teilgebiet GE 3 a zusammengefasst. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über eine geradlinig verlaufende Anbindung. Die Planstraße C endet im rückwärtigen Bereich in einem Wendehammer. Darüber hinaus wird der Wirtschaftsweg nach Osten entsprechend der baulichen Umsetzung verschoben.

Darstellung der Änderung, Teilbereich 2

Ursprungsplan



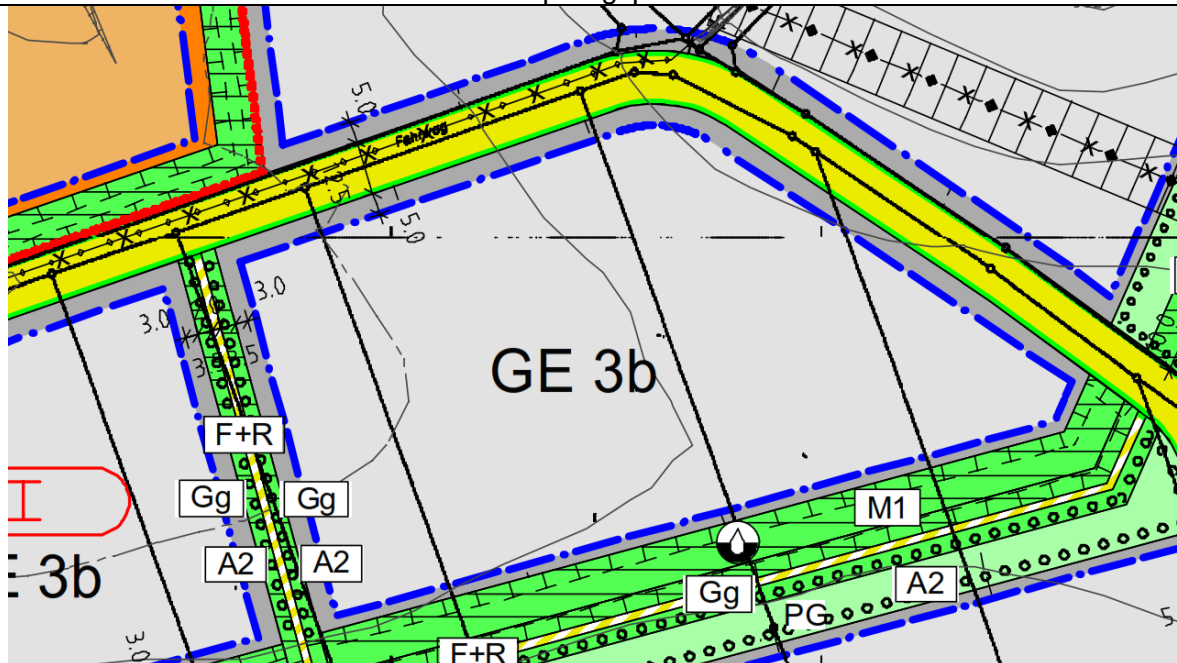
Planänderung



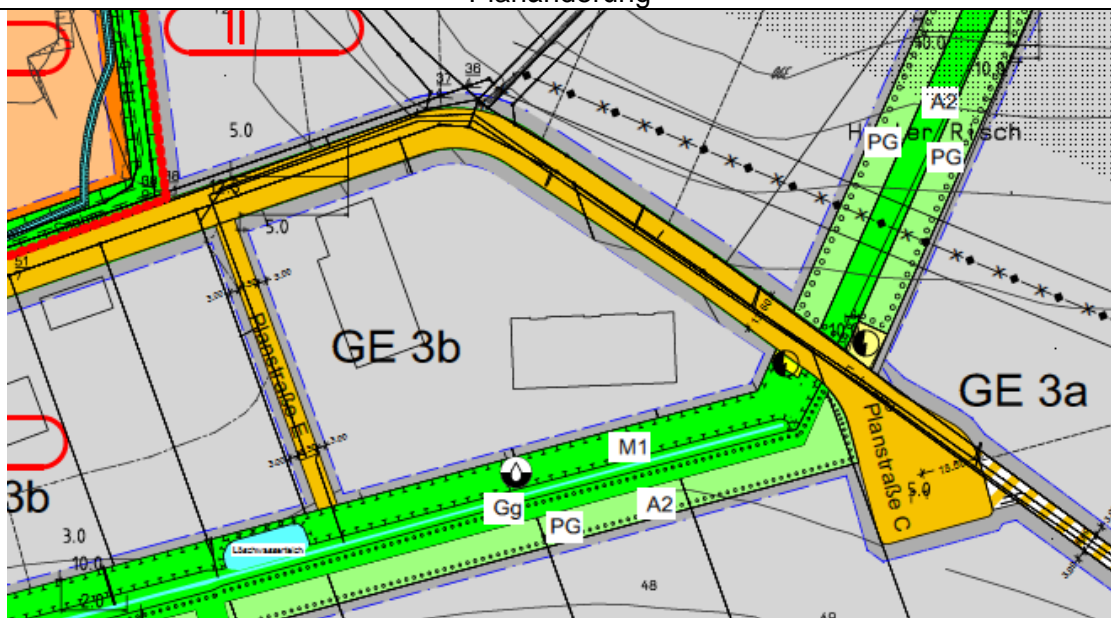
Der geplante Fuß- und Radweg wird aufgrund des fehlenden Bedarfes aufgegeben. In den Grünflächen wird die Niederschlagswasserbewirtschaftung umgesetzt. Darüber hinaus wird ein Löschwasserteich konzipiert.

Darstellung der Änderung, Teilbereich 2

Ursprungsplan



Planänderung



Der Fuß- und Radweg mit Grünstreifen entfällt und wird in Anpassung an die bisherige bauliche Entwicklung den gewerblichen Bauflächen zugeschlagen. Eine weitere Erschließungsstraße (Planstraße E) wird im Bebauungsplan festgesetzt. Der Wendehammer bildet den Abschluss der Planstraße C

## 7 VERMEIDUNGS-, SCHUTZ- UND KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Im o.a. Planungsraum gelten folgende Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

### VERMEIDUNGS- UND SCHUTZMAßNAHMEN (VSM)

#### VSM 1: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

#### VSM 2: Räumung von Überschussmassen auf eine zugelassene Lagerstätte

Die bei der Bebauung anfallenden Überschussmassen sind nach Abschluss ordnungsgemäß zu entsorgen, um weitere Verdichtungen im Planungsraum zu vermeiden.

## 8 UMWELTRELEVANTE BELANGE

### 8.1 Umweltrelevante Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB

Es wurde für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans eine Prüfung vorgenommen, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher zulässigen hinausgehen.

Nach Mitteilung und Auswertung möglicher umweltrelevanter Belange erfolgt die abschließende Bewertung.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	nein	---

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d	nein	---
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein	---
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein	---

## 8.2 Artenschutzrelevante Belange

Artenschutzrechtlich relevante Belange werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans nicht tangiert. Es wird lediglich auf einen geplanten Fuß- und Radweg zugunsten von Grünflächen verzichtet. Darüber hinaus wird die Erschließung durch Wegfall und Neubau von Straßen geändert, die aber bilanziell keine Auswirkungen auf die ursprüngliche landespflegerische Ausgleichsbilanz haben.

Die Planung wird nicht zu einer über das bisherige Maß hinausgehenden „Bewegungsunruhe“ bzw. stärkeren Frequentierung führen.

## 8.3 Abschließende Bewertung

Aus Sicht der Landespflege weist das Plangebiet für alle Schutzgüter im Durchschnitt eine geringe Schutzbedürftigkeit aus.

Insgesamt kann eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung durch die bauliche Entwicklung aus Sicht der Landespflege nicht abgeleitet werden. In Verbindung mit einer umfangreichen randlichen Eingrünung und inneren Durchgrünung sowie einer Reduzierung der Versiegelungen, werden die Eingriffe kompensiert bzw. minimiert werden.

Durch die Änderung entfallen insgesamt ca. 1.273 m<sup>2</sup> geplanter Geh- und Radweg. Diese Flächen werden zukünftig als Grünflächen im Bebauungsplan dargestellt. Teile der Flächen dienen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, werden aber nicht versiegelt.

Demgegenüber sind ca. 602 m<sup>2</sup> neue Straße in die Bilanz einzustellen, die aber als gewerbliche Bauflächen festgesetzt waren und so auch vor der Bebauungsplanänderung bereits zu 80 % versiegelt werden konnten.

Die Bilanz stellt sich durch die Reduzierung der Planstraße C ebenfalls günstiger dar, da ca. 4.900 m<sup>2</sup> Straßenfläche entfallen, die nach Planänderung mit einer GRZ von 0,8 belegt sind.

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

Die Hinweise zur technischen Infrastruktur und zur Realisierung sind der Begründung zum Ursprungsplan zu entnehmen.

---

## 10 BODENORDNUNG

---

Die Durchführung des förmlichen Umlegungsverfahrens gemäß den §§ 45 ff BauGB ist nicht notwendig.

---

## 11 FACHBEHÖRDLICHE HINWEISE

---

- 1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung. Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen DIN-Vorschriften (z.B. DIN 4020, DIN 1054 etc.) zu berücksichtigen.
- 2 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
- 3 Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutz- und -pflegegesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Weimarer Allee 1, 54290 Trier Tel: 0651 9774-0 Fax: 0651 9774-222 zu melden.
- 4 Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht ist auf die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN Normen 18915, 19731 hinzuweisen.

Die sonstigen Hinweise sind Bestandteil der Textfestsetzungen des Ursprungsplanes, der 1. Änderung und 2. Änderung.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes 3. Änderung „Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem“ des Zweckverbandes Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem.

Fließem, den 23.05.2016  
gez. (S)

Klaus Schnarrbach  
Ortsbürgermeister  
Verbandsvorsteher

---

## 12 TEXTFESTSETZUNGEN

---

Die Textfestsetzungen des Ursprungsplanes, der 1. Änderung und der 2. Änderung gelten unverändert.

aufgestellt im Auftrag den Zweckverband Kommunaler Wirtschaftspark A 60/Fließem durch

