

ORTSGEMEINDE RÜLZHEIM



BEBAUUNGSPLAN „NORD I.I“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEGRÜNDUNG

MIT UMWELTBERICHT

Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

ENTWURF

Projekt 863/ Stand: Februar 2015

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSANLASS	1
2	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	1
2.1	Ziele der Raumordnung	1
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	3
3	LAGE UND EINBINDUNG DES PLANGEBIETS	3
4	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
4.1	Rahmenbedingungen	5
4.2	Erschließung Verkehr	6
4.3	Immissionen und Emissionen	7
4.3.1	Verkehrslärm	7
4.3.2	Gewerbelärm	8
4.4	Ver- und Entsorgung	8
4.5	Altlasten	9
5	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	9
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)	10
5.1.3	Maß der baulichen Nutzung – Baumassenzahl (BMZ)	10
5.1.4	Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen	10
5.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
5.2	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	11
6	BODENORDNENDE MASSNAHMEN	12

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt ROP Rheinpfalz 2004	1
Abb. 2:	Ausschnitt ERP, Stand September 2013	2
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim (o. M.)	2
Abb. 4:	Lage des Plangebiets in Rülzheim (Bildquelle: Google Earth, Stand Juli 2014)	3
Abb. 5:	intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (Bildquelle: Google Earth, Stand Juli 2014) ...	4
Abb. 6:	Bebauungsvorschlag	5
Abb. 7:	Auszug Gutachten: Zahlenwerte Geruchshäufigkeiten	6

1 PLANUNGSANLASS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nord I.I“ reagiert die Gemeinde Rülzheim auf die anhaltend hohe Nachfrage von Betrieben nach gewerblichen Ansiedlungsmöglichkeiten in Rülzheim. Nachdem sich der schwerpunktmäßig in der Autozulieferindustrie tätige Betrieb David & Baader im Baugebiet „Gewerbegebiet Nord“ angesiedelt hat, sind im neu erschlossenen Gewerbegebiet „Nord II“ zwischenzeitlich eine Reihe weiterer Betriebe dazu gekommen.

Derzeit sind deswegen nur noch wenige Flächenreserven im Gewerbegebiet „Nord II“ vorhanden. Diese Grundstücke werden von der Gemeinde als Flächeneigentümerin für flächenintensive Betriebe vorgehalten. In Rülzheim besteht jedoch weiterhin ein nachweisbarer Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Nord I.I“ soll dieser aktuellen Nachfrage an kleinteiligen Gewerbeflächen in Rülzheim entsprochen werden.

2 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d.h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Das Plangebiet „Nord I.I“ nördlich der bebauten Ortslage Rülzheim liegt im Geltungsbereich des derzeit wirksamen Regionalen Raumordnungsplans „Rheinpfalz“¹, der der Ortsgemeinde Rülzheim als Grundzentrum die Funktionen „Wohnen“, „Gewerbe“ und „Landwirtschaft“ zuweist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Regionalplan als Gewerbefläche dargestellt. Damit entspricht der Bebauungsplan den regionalplanerischen Vorgaben.

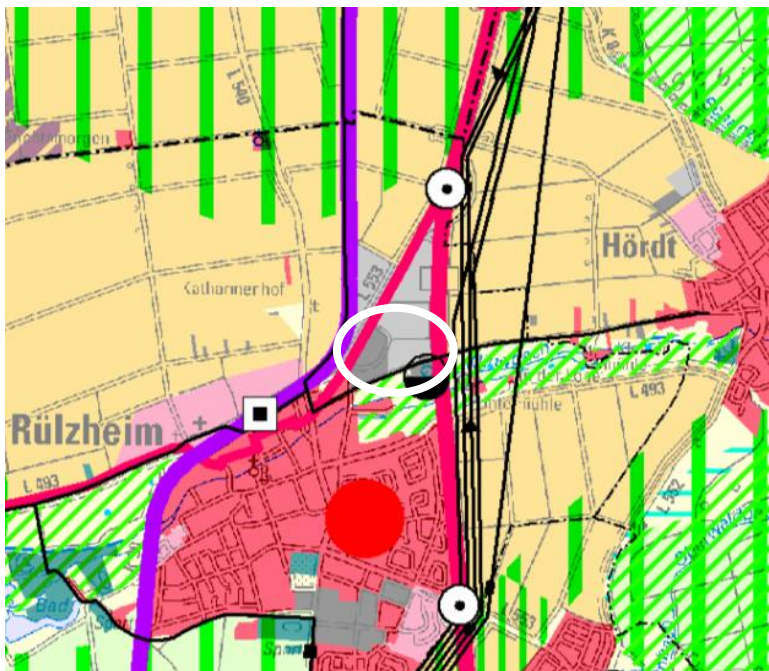


Abb. 1: Ausschnitt ROP Rheinpfalz 2004

¹ Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 8.01.2004, in Kraft getreten im April 2004.

Im zwischenzeitlich rechtswirksam gewordenen Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar der Metropolregion (ERP) ist der Planbereich ebenfalls als Siedlungsfläche dargestellt.



Abb. 2: Ausschnitt ERP, Stand September 2014

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim ist das Plangebiet vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren ist im FNP eine unterirdische Leitung dargestellt, die das Gebiet im südlichen Bereich tangiert.

Der vorliegende Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) ist im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

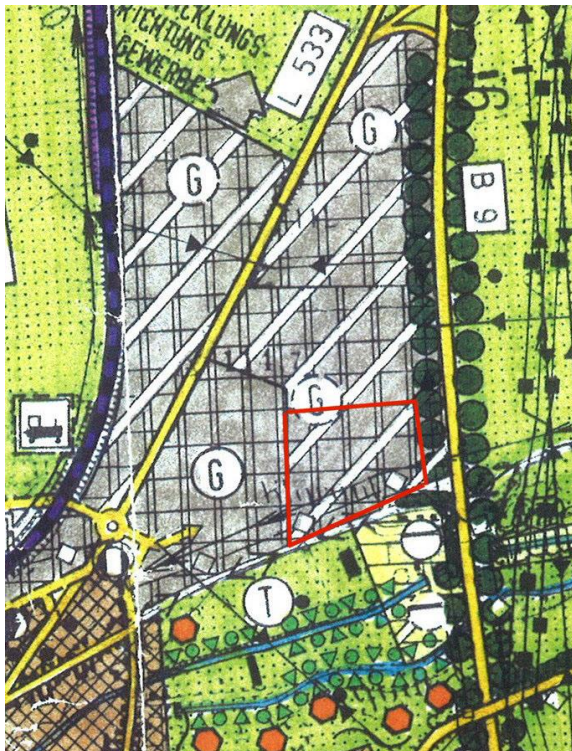


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Rülzheim (o. M.)

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen und Nordwesten des Plangebietes grenzen die Bebauungspläne Gewerbegebiete „Nord“ und „Nord II“ an. Beide Pläne setzen als zulässige Gebietsarten Industriegebiete und Gewerbegebiete fest. In Teilen erfolgt eine Feingliederung der zulässigen Nutzungen gem. den Bestimmungen des § 1 BauNVO.

Da analog zu den angrenzenden Bebauungsplänen für den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls die Nutzungsart „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt werden soll, kann von einer verträglichen Zuordnung der Nutzungen ausgegangen werden. Nutzungskonflikte durch die festgesetzten Gebietsarten sind nicht ersichtlich.

3 LAGE UND EINBINDUNG DES PLANGEBIETS

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung ist eine ca. 2,5 ha große Fläche im Norden der Ortsgemeinde Rülzheim. Sie schließt östlich an ein bestehendes Gewerbegebiet (Bebauungsplan: Gewerbegebiet Nord) an.



Abb. 4: Lage des Plangebiets in Rülzheim (Bildquelle: Google Earth, Stand Juli 2014)

Die Fläche wird im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet am Nordring, im Norden durch das Betriebsgelände der DBK im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“, im Osten durch die Bundesstraße B 9 (unter Berücksichtigung der Bauverbotszone parallel zur B 9 gem. Straßenrecht) und im Süden durch den Wirtschaftsweg „Hubenweg“ sowie die südlich des Hubenwegs gelegene Kläranlage begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung.

Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet stellt sich derzeit weitestgehend als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche dar. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich eine Obstbaureihe mit ca. 15 jungen Obstbäumen sowie ein schmaler Streifen Grünlandnutzung. Bauliche Anlagen sind innerhalb des Baugebietes nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nahezu eben. Das Gebiet bewegt sich in Höhen von ca. 108 – 110 m ü. NN.



Abb. 5:überwiegend intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (Bildquelle: Google Earth, Stand Juli 2014)

Zur Ermittlung der Untergrundverhältnisse im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt. Demnach stehen unter der schwach ausgebildeten Oberbodenschicht zunächst bindige Deckschichten an, die eine nur mäßige Durchlässigkeit von Oberflächenwasser gewährleisten. Unter den Deckschichten stehen durchlässige Sande an.

Für das Baugebiet allgemein ergibt sich hinsichtlich der Geologie die Einstufung als ausreichend tragfähig für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Die Ergebnisse des vorhandenen Geologie-Gutachtens² sind bei der Planung der Versickerungs- und Erschließungsanlagen sowie bei den Gründungen der Hochbauten zu beachten.

Im Verlauf der Planungsarbeiten erfolgte seitens der zuständigen Fachbehörde der Hinweis, dass im Bereich (Südwestecke) des Planungsgebietes steinzeitliche Gerätschaften und Werksteine gefunden wurden.

Daraufhin wurde seitens der Gemeinde eine Geomagnetische Archäoprospektion durchgeführt.³

Demnach sind im südwestlichen Teil der Untersuchungsfläche keine Anomalien gegeben, „die bis zu einer Tiefe von etwa 1 m archäologische Siedlungsspuren erkennen lassen. Im nördlichen Teil der Erkundungsfläche treten hingegen gehäuft Anomalien positiver Feldwerte auf. Es sind jedoch insgesamt keine Anomalien vorhanden, die aufgrund ihrer Ausprägung und Anordnung mit hoher Wahrscheinlichkeit auf archäologisch bedeutsame Objekte im Untergrund hinweisen.“

Dennoch können Funde im Rahmen der weiteren Arbeiten nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die diesbezüglichen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

² Kanal- und straßenbautechnisches Baugrundgutachten, IBES Baugrundinstitut GmbH, November 2013

³ Geomagnetische Archäoprospektion, Terrana Geophysik, Bericht-Nr. TG747-15 vom 30.01.2015

4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

4.1 Rahmenbedingungen

Die Gesamtkonzeption im Flächennutzungsplan zeigt die langfristige gewerbliche Entwicklungsrichtung der Gemeinde Rülzheim auf. Einen Teil dieser Konzeption bildet das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes.



Abb. 6: Bebauungsvorschlag

Für die Ausweisung von Gewerbeflächen, auf denen gearbeitet und ggf. teilweise auch gewohnt werden wird, ist die südlich angrenzende Kläranlage bedeutsam. Hierbei handelt es sich um eine mechanisch-biologische Gruppenkläranlage der Verbandsgemeindewerke mit einem Abwasseraufkommen von ca. 4.000 m³ pro Tag.

Bei der Ausweisung von Baugebieten sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Dies hat zur Konsequenz, dass die Geruchsemissionen der nahe gelegenen Kläranlage bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu beachten sind. Daher wurde die Immissionssituation im Plangebiet hinsichtlich der Geruchsbelastungen gutachterlich untersucht.⁴

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen wird in der Praxis regelmäßig die Geruchsimmissions-Richtlinie („GIRL“: Länderausschuss für Immissionsschutz - LAI: Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen in der aktuellen Fassung) angewandt. Die GIRL enthält ein Berechnungsmodell zur Ermittlung von Geruchsimmissionen, das einen Immissionswert als Quotienten der Geruchswahrnehmungsstunden bezogen auf die Jahresgesamststunden ergibt. Den so ermittelten Immissionswert stellt die GIRL in Nr. 3.1 bestimmte Immissionsrichtwerte für verschiedene Gebietstypen gegenüber. Demnach sind in Gewerbegebieten Geruchsimmissionen an 15 % der Jahresstunden zulässig.

⁴ TÜV Süd: Immissionsprognose bezüglich der Emissionskomponente Geruch verursacht durch eine vorhandene Kläranlage für ein geplantes Gewerbegebiet in Rülzheim, S. 15, Juli 2013

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe wurde im Gutachten im Südosten des Plangebietes ein Bereich identifiziert, in dem diese 15 % Grenze überschritten wird. Die Ergebnisse des Gutachtens werden bei der Festlegung der Abgrenzung der festgesetzten Gewerbegebietsfläche berücksichtigt.

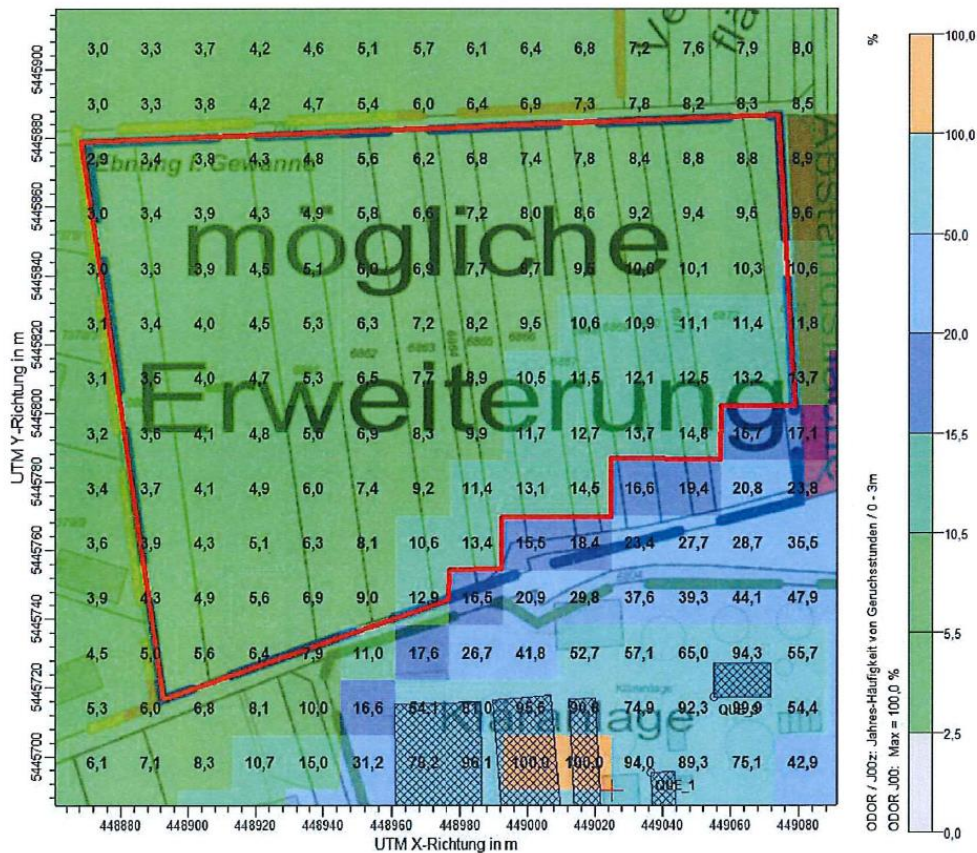


Abb. 7: Auszug Gutachten: Zahlenwerte Geruchshäufigkeiten

4.2 Erschließung Verkehr

Für die Funktions- und Realisierungsfähigkeit des Plangebiets ist die Anlage neuer Erschließungsstraßen erforderlich. Innerhalb der ersten Planungsphase wurde ein Bebauungsvorschlag erarbeitet, der die Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße vom Nordring aus vorsieht. Die Erschließung erfolgt am nördlichen Rand des Plangebiets als Stichstraße mit einem Wendehammer am östlichen Ende.

Über den südlich des Plangebiets liegenden Hubenweg erfolgt keine Erschließung, da dieser verkehrstechnisch nicht geeignet ist.

Bei der Erschließung ist die Bauverbotszone parallel zur östlich des Plangebiets gelegenen B 9 gem. Straßenrecht zu beachten. Sie wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Dimensionierung der Verkehrswege, einschließlich der Wendeanlage, ist dabei am Bedarf mehrachsiger Lastzüge orientiert.

Im Bereich der Zufahrt wurde das Flurstück 7358/2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nord 1.1“ einbezogen und als Verkehrsfläche festgesetzt, um eine ausreichende Breite der Zufahrt zu gewährleisten.

Entlang der Erschließungsstraßen ist im Regelfall einseitig ein Parkstreifen von 2,50 m Breite vorgesehen. Ansonsten werden die Erschließungsstraßen mit 6,00 m Fahrbahnbreite (Begegnungsfall LKW-LKW gem. RAST 06) und einem einseitigen Gehweg mit ca. 1,25 m Breite geplant.

4.3 Immissionen und Emissionen

4.3.1 Verkehrslärm

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, sind die genauen Verkehrsmengen nicht prognostizierbar. In jedem Fall sind ein Anstieg der Verkehrsmenge und eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens im übergeordneten Straßennetz, also in erster Linie auf dem Nordring, zu erwarten. Dies führt zu einer Erhöhung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrs.

Die Bewertung dieser Geräuschanahme im vorhandenen öffentlichen Straßennetz erfolgt in Anlehnung an die Regelungen im Abschnitt 7.4 der **Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)** vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Dort heißt es:

„Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten und Dorfgebieten sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.“

Die Regelungen gelten kumulativ, d.h. alle drei Kriterien müssen erfüllt sein.

Im vorliegenden Fall verlaufen die durch das Plangebiet erzeugten Verkehre auf dem Nordring durch ein Gewerbegebiet, das von den o.g. Regelungen ausgeschlossen ist. Spätestens auf den Straßen im Anschluss an den Nordring liegt eine Vermischung mit anderen Verkehren vor, sodass die Geräuschanahme entlang des weiterführenden Straßennetzes ebenfalls von den o.g. Regelungen ausgeschlossen ist.

Damit sind im übergeordneten Straßennetz keine Maßnahmen zum Schutz vor der Geräuschanahme erforderlich.

Im Plangebiet selbst wirkt Verkehrslärm der Bundesstraße B 9 ein. Eine überschlägige Berechnung der Geräuscheinwirkungen nach den Vorgaben der **Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)** des Bundesministeriums für Verkehr, Ausgabe 1990, mit der Methode „Lange gerade Straße“ wurde mit folgenden Eingangsdaten durchgeführt:

- Verkehrsbelastung DTV: 23.100 Kfz/ 24h
- SV-Anteil (Lkw über 3,5 t): 15,9 %

(beide Werte entnommen: Manuelle Straßenverkehrszählung 2010 - Ergebnisse auf Bundesstraßen – Stand 22.12.2011, Bundesanstalt für Straßenwesen)

- Zulässige Geschwindigkeit: 130 km/h für Pkw, 80 km/h für Lkw
- Korrekturwert für die Straßenoberfläche $D_{\text{Stro}} = -2 \text{ dB(A)}$

Die maßgebenden Verkehrsmengen M_T und M_N sowie die Lkw-Anteile P_T und P_N in den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht wurden aus der Tabelle 3 der RLS-90 hergeleitet.

Die Emissionspegel auf der B 9 betragen damit

- L_{mE} Tag (06.00 – 22.00 Uhr) = 71,7 dB(A)
- L_{mE} Nacht (22.00 – 06.00 Uhr) = 64,3 dB(A)

Der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiet von 65 dB(A) am Tag wird bis in eine Tiefe von ca. 65 m, gemessen von der Mittelachse der B 9, überschritten. In der Nacht liegt eine Überschreitung des Orientierungswerts von 55 dB(A) bis in eine Tiefe von ca. 100 m ab Mittelachse der B 9 vor.

Der Abstand der östlichen Geltungsbereichsgrenze zur Mittelachse der B 9 beträgt ca. 67 bis 79 m. Damit liegt am Tag im Plangebiet eine Überschreitung des Orientierungswerts in einem Streifen von ca. 2 – 14 m Breite vor. In der Nacht wird der Orientierungswert im östlichen Plangebiet in einem 37 – 49 m breiten Streifen überschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte macht passive Schallschutzmaßnahmen an den für das Betriebswohnen vorgesehenen Wohngebäuden erforderlich. Entsprechende Festsetzungen zu den Anforderungen der Außenbauteile gemäß der DIN 4109 wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sind insbesondere bei zulässigen betriebsgebundenen Wohn- oder Büronutzungen im Gewerbegebiet zu beachten.

4.3.2 Gewerbelärm

Da auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanes zusätzliche gewerbliche Flächen geschaffen werden, ist mit einer Veränderung der Geräuschsituation des Gewerbelärms zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Rülzheim. Im Westen schließt die bestehende Bebauung des am Nordring gelegenen Gewerbegebiets an. Dort befinden sich u.a. auch schutzwürdige Wohnnutzungen. Schutzwürdige Nutzungen innerhalb von Wohn- oder Mischgebieten liegen in einem Abstand von mindestens 320 m zum Plangebiet.

Auf Grund des Nebeneinanders von vorhandenen und vorgesehenen Gewerbegebieten ist aus schalltechnischer Sicht kein Konfliktpotenzial vorhanden. Es ist von einer schalltechnischen Verträglichkeit auszugehen.

Auch auf Grund des großen Abstands zu Wohn- und Mischgebieten sind durch die Geräuscheinwirkungen aus dem Plangebiet keine schalltechnischen Konflikte in diesen Gebieten zu erwarten. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wird auf die Erstellung schalltechnischer Gutachten und daraus resultierender Festsetzungen zum Schallschutz verzichtet.

Zum Nachweis der Verträglichkeit schutzwürdiger Wohnnutzungen im Nordring mit vorgesehenen Bauvorhaben im Plangebiet wird empfohlen, schalltechnische Gutachten auf der Ebene der Baugenehmigung erstellen zu lassen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und Energie wird durch Anschluss an die vorhandenen Ortsnetze gesichert. Das ausgewiesene Baugebiet wird hoch- und niederspannungsseitig mittels Frei- oder Erdkabelleitungen mit elektrischer Energie versorgt.

Das Abwasser wird - topographisch bedingt - entlang des Hubenwegs über einen Schmutzwasserkanal in einem Trennsystem in das bestehende Ortsnetz der Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen und so den vorhandenen Kläreinrichtungen zugeführt. Konkret soll das anfallende Schmutzwasser an den Verbindungssammler (Verlängerung Hubenweg) in südlicher Richtung angebunden werden. Somit können die gesetzlichen Vorgaben zur schadlosen Behandlung von Schmutzwasser im Bebauungsplangebiet erfüllt werden.

Das Oberflächenwasser ist grundsätzlich entsprechend den landesgesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) möglichst auf den Grundstücken zu belassen und anfallsortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, soweit dies möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Das Oberflächenwasser soll im Süden des Plangebiets in einer Rückhaltefläche (Grünfläche) sowie in einem Grünstreifen längs der östlichen Begrenzung, rückgehalten, gesammelt und leitungsgebunden eingeleitet werden.

Entlang des an der Südgrenze des Plangebietes verlaufenden Hubenwegs wird eine Fläche für eine wegebegleitende Mulde festgesetzt, um die Entwässerung des Weges und ggf. des anschließenden Außenbereichs zu gewährleisten.

Die Planung der Oberflächenentwässerung erfolgt in enger Abstimmung mit der SGD als zuständige Fachbehörde sowie den zuständigen Werken der Verbandsgemeinde.

Bezüglich der Wasserversorgung wird nach derzeitigem Stand vorgesehen, die Erschließung des Gewerbegebietes "Nord 1.1" bis zum geplanten Wendehammer durchzuführen. Hier endet die Trinkwasserhauptleitung mit einem Endhydranten. Eine Weiterführung der Wasserleitung über den Hubenweg zum Wendehammer beim Anwesen Nordring 16 wird vorerst nicht vorgesehen. Im Brandfall müssen weitere, im 300-Meter-Umkreis liegende, Feuerlöscheinrichtungen hinzugezogen werden. Hier erfolgen weitere Abstimmungen mit der örtlichen Feuerwehr.

Die hydraulische Rohrnetzberechnung liefert das Ergebnis, dass eine Trinkwasserhauptrohrleitung DN 150 / d 160 eine ausreichende Trink- und Brauchwasserversorgung liefern kann.

Eine Fernwärmeversorgung sowie eine Gasversorgung werden nach Angaben der Versorgungsunternehmen im Verlauf der weiteren Erschließungsplanungen unter wirtschaftlichen Aspekten geprüft.

4.5 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebiets keine Altablagerungen vorhanden. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen der Neubebauungen Hinweise auf das Vorhandensein von Altablagerungen ergeben, ist dies umgehend der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a.d.W. zu melden.

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Die Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Nord I.I“ werden als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Planung entspricht den Anforderungen des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG. Direkt angrenzend befinden sich mit Ausnahme des „betriebsgebundenen Wohnens“ im Gewerbegebiet am Nordring keine besonders schutzwürdigen Nutzungen.

Da aufgrund der Angebotsplanung keine konkreten Informationen zum Emissionsverhalten der zukünftigen Betriebe vorliegen, sind die Nachweise für eine Verträglichkeit im Rahmen der nachgeschalteten Baugenehmigungs- oder BImSchG-Verfahren zu erbringen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen entsprechen den kommunalpolitischen Zielsetzungen der Gemeinde Rülzheim sowie den gesetzlichen Vorgaben des § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, wonach auch die Belange der Wirtschaft im Interesse der Bevölkerung bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Bereich des Gewerbegebietes gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind innerhalb des Bebauungsplanes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Zu begründen ist dies mit den gemeindlichen Nutzungsvorstellungen. Das Gewerbegebiet soll vorwiegend der Ansiedlung von expandierenden Firmen in der Verbandsgemeinde oder Neugründungen dienen. Die mit Vergnügungsstätten verbundenen Wirkungen hinsichtlich Verkehr, Nutzungszeiten, Kundenpotenzialen, etc. sind mit diesen Zielen nicht vereinbar.

Um den Ortskern von Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben im Gebiet vorzubeugen wird die Ansiedlung von Einzelhandel ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Großhandelsbetrieben sowie von Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung dienen, im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Großhandels-, Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen.

Diese Regelung soll den Großhandel sowie kleineren Handwerksbetrieben die Vermarktung eigener Produkte bzw. deren Randprodukte ermöglichen.

Auswirkungen auf die Versorgungssituation des Ortskernes sind mit diesen Regelungen nicht zu erwarten.

Weitere Flächenfestsetzungen

Zusätzlich zu den Bauflächen werden im Umfeld öffentliche Gehölz-/ Grünstreifen festgesetzt.

Entlang des Hubenwegs werden Dienstbarkeiten für die Verlegung von Leitungen festgesetzt. In diesem Streifen ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten die Unterbringung des Schmutzwasserkanals geplant. Gleichzeitig soll gegenläufig die Sammlung und Fortleitung des Oberflächenwassers von den Baugrundstücken leitungsgebunden oder in Mulden erfolgen. Im Bebauungsplan werden die notwendigen dinglichen Rechte festgesetzt.

Innerhalb dieses Streifens ist entlang des Hubenwegs ein Grünstreifen mit Baumpflanzungen aus gestalterischen wie ökologischen Gründen geplant. Die erforderlichen Schutzabstände zu unterirdischen Leitungen werden berücksichtigt.

Im Osten des Gebiets wird zur Abschirmung zur B 9 sowie zur Ortsrandeingrünung ein weiterer Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgelegt.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in Gewerbegebieten üblichen Regelungsinhalte gesteuert werden.

Für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans „Nord I.I“ wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO die **Grundflächenzahl auf 0,6** festgesetzt. Eine Überschreitung durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,2 auf insgesamt 0,8 wird zugelassen. Aufgrund der angestrebten gewerblichen Nutzungen erscheint die Festsetzung sachgerecht.

Für einen Teil der nicht überbaubaren Flächen werden Regelungen in Form von Pflanzfestsetzungen (Ortsrandeingrünung, Baumreihe entlang des Hubenwegs) vorgegeben.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung – Baumassenzahl (BMZ)

Anstatt einer Regelung bezüglich der Geschossfläche über die relative Geschossflächenzahl, wird im vorliegenden Bebauungsplan die Baumasse festgesetzt. Die BMZ ermöglicht eine genaue Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, unabhängig von der Höhe und Zahl der Vollgeschosse des jeweiligen Gebäudes. Die Festsetzung ermöglicht im Rahmen der sonstigen Bindungen eine Ausgestaltung der Vorhaben in differenzierter Form.

Mit der Begrenzung der **BMZ auf maximal 6,0** im Gewerbegebiet wird auf die besonderen Erfordernisse gewerblicher Baukörper reagiert. Durch die Baumassenzahl wird zudem eine zu hohe städtebauliche Dichte verhindert.

5.1.4 Maß der baulichen Nutzung – Höhe der baulichen Anlagen

Im Sinne einer Eingriffsminimierung und Sicherstellung der stadträumlichen Verträglichkeit wird die Höhenentwicklung der Baukörper innerhalb des Plangebietes „Nord I.I“ geregelt. Das Erscheinungsbild am

östlichen Ortsrand von Rülzheim ist geprägt durch die Gewerbestrukturen innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets am Nordring mit vergleichbaren Gebäudehöhen. Aufgrund dessen ist nicht mit erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Orts- und des Landschaftsbildes zu rechnen.

Aus gestalterischen Aspekten werden die maximalen Gebäudehöhen begrenzt und in Anlehnung an die bereits vorhandene gewerbliche Bebauung bzw. an die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Nord“ festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe gesteuert. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Gebäudehöhen bis maximal 12m zulässig, um eine Höhenentwicklung der Gebäude analog zum Gewerbegebiet Nord II zu gewährleisten.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

5.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen vorgegeben.

Als abweichende Bauweise wird die „offene Bauweise, ohne Längenbegrenzung“ festgesetzt. Dabei sind die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Die abweichende Bauweise ist heranzuziehen, sofern weder die offene noch die geschlossene Bauweise auf einen Planungsfall zutreffen. Bei Industrie- und Gewerbegebieten ist es zweckmäßig, dass die zu errichtenden gewerblichen Baukörper eine Gebäudelänge von 50 m überschreiten dürfen. Dies ist insbesondere bei gewerblichen Lager- und Produktionshallen regelmäßig erforderlich.

Die Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** im Sinne der offenen Bauweise, mit der Möglichkeit der Längenüberschreitung auch über 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO und der überbaubaren Grundstücksflächen soll eine möglichst flexible Bebauung ermöglichen.

Diesem Ziel entsprechend werden die erforderlichen „Baufenster“ im Plan dargestellt.

5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um den Eingriff zu minimieren, sind die innergebietslichen Rückhalteflächen landschaftspflegerisch (naturnah) anzulegen, des Weiteren werden Regelungen zur Bepflanzung entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Plangebietsgrenze getroffen.

Die Eingrünung des Gebietes (im Süden und Osten) ist in der ausgeräumten Landschaft besonders bedeutsam. Daher werden diese Festsetzungen auch auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt, obgleich die Baugrundstücken einem großen Nutzungsdruck unterliegen. Diese Pflanzmaßnahmen werden durch die Gemeinde hergestellt und an die Eigentümer übertragen. Zusätzlich zu den Festsetzungen soll eine Absicherung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzflächen in den Kaufverträgen erfolgen. Durch die Herstellung der Pflanzmaßnahmen durch die Gemeinde und deren zusätzliche vertragliche Sicherung scheint das ansonsten sehr häufige Umsetzungs- und Vollzugsdefizit bei Pflanzvorschriften in diesem Falle gering.

So soll eine landschaftsgerechte Eingrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl muss eine Mindestfläche von 20% des Baugrundstücks unbebaut bleiben. Diese Fläche kann auch für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Gehölzpflanzungen herangezogen werden. Somit sind keine erheblichen Nachteile für den privaten Nutzer mit den Festsetzungen verbunden.

Innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen sowie der öffentlichen Grünfläche können Ersatzlebensräume in Form von besonnten Holz- und Sandhaufen geschaffen werden.

6 BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich, da die Ortsgemeinde Rülzheim bereits Eigentümer von allen Grundstücken ist.