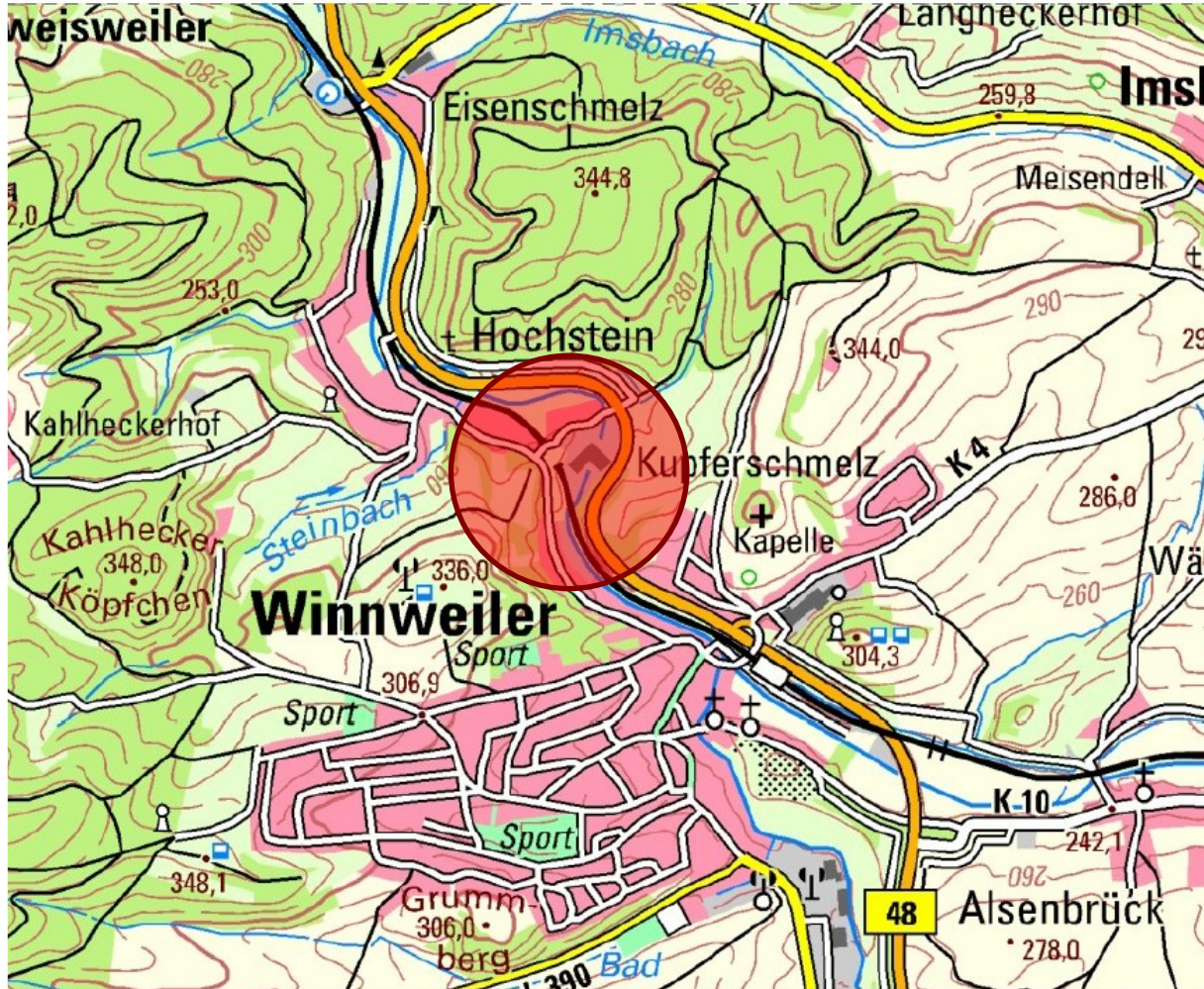


Ortsgemeinde Winnweiler

Bebauungsplan "Kupferschmelz"



ENTWURF

Begründung

Stand: 12.09.2025

Beteiligungsexemplar

gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Erstellt durch:

Dipl. Ing. H. W. Schlunz

SSK
STADTPLANUNG
SCHLUNZ
KAISERSLAUTERN

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines.....	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Aufstellungsbeschluss.....	5
2.	Einfügung in die Gesamtplanung.....	6
3.	Planungserfordernis.....	7
3.1	Allgemeines.....	7
3.2	Planungsanlass	7
3.3	Planungsgrundsätze.....	8
3.4	Nutzungskonzept.....	8
3.4.1	Nutzungen	8
3.4.2	Bebauung	10
3.4.3	Erschließung.....	11
4.	Planinhalte.....	12
4.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	12
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	12
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
4.1.3	Bauweise	14
4.1.4	Überbaubare Grundstücksflächen	14
4.1.5	Stellplätze und Garagen	14
4.1.6	Nebenanlagen.....	14
4.1.7	Verkehrsflächen	14
4.1.8	Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen	15
4.1.9	Grünordnerische Maßnahmen	15
4.1.10	Immissionschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)	15
4.1.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	16
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16
5.1	Eingriffe in Natur und Landschaft	17
5.2	Erschließung und Verkehr.....	17
5.3	Altlasten.....	18
5.4	Boden.....	21
5.5	Entwässerung	21
5.6	Ver- und Entsorgung	21
6.	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	22
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	22
6.2	Träger öffentlicher Belange	22

6.3	Auslegung	22
6.4	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	22
7.	Abwägung	22
8.	Planverwirklichung	22
9.	Kosten und Finanzierung	22
10.	Anhang	22

1. Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hochstein der Ortsgemeinde Winnweiler in der Verbandsgemeinde Winnweiler, westlich der Bundesstraße 48, die in einem Bogen um den Bereich „Kupferschmelz“ führt. Die Fläche ist zum großen Teil durch Werkshallen und Verwaltungsgebäuden bebaut, denen in Teilen auch Industriegeschichte Bedeutung beigemessen werden kann. Das Plangebiet umfasst derzeit überwiegend brachgefallene, zum Teil zwischengenutzte Liegenschaften der ehemaligen Firma Gienanth. Gemäß der Namensbezeichnung wurde seit der Gründung im Jahr 1747 bis zur Betriebsaufgabe im Jahr 2004 auf dem Werksgelände Kupfererz verhüttet. Die Werkshallen sowie die am nördlichen Rand befindlichen Verwaltungsgebäude stehen derzeit zum überwiegenden Teil leer, allerdings wurde das Gelände zwischengenutzt. Für das untergenutzte Gelände der ehemaligen Kupferschmelze soll, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der ehemals industriell genutzten Flächen zu sichern, im Rahmen einer Konversionsplanung eine neue, überwiegend gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich gesichert werden. Die bauplanungsrechtliche Sicherung einer Folgenutzung ist existenziell für die Erhaltung der Bausubstanz, da nur durch künftige Nutzungen Mittel zur Ertüchtigung der bestehenden Bausubstanz generiert werden können.

Um die Realisierung der geplanten und zukünftigen gewerblichen Nutzung sicherzustellen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kupferschmelz“ im Regelverfahren notwendig.

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferschmelz“ umfasst eine ca. 3,4 ha große Fläche nördlich der Ortsgemeinde Winnweiler im Osten des Ortsteils Hochstein. Das Plangebiet liegt im Alsenztal und wird durch die Alsenz durchflossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke

Gemarkung Hochstein	Gemarkung Winnweiler
62/7 z.T.	313/9
102/4	313/10
102/5	313/11
102/9	318/4
102/10 z.T.	318/8
112/2	319/2
113/2	320/5
113/3	320/7 z.T.
113/4	321/9
114/5	321/17
114/6	335/5
114/7	336/3
114/8	460/121
114/9	460/134
115	

Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluss konkretisiert.

Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches (gelb markiert) sind auch der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen:

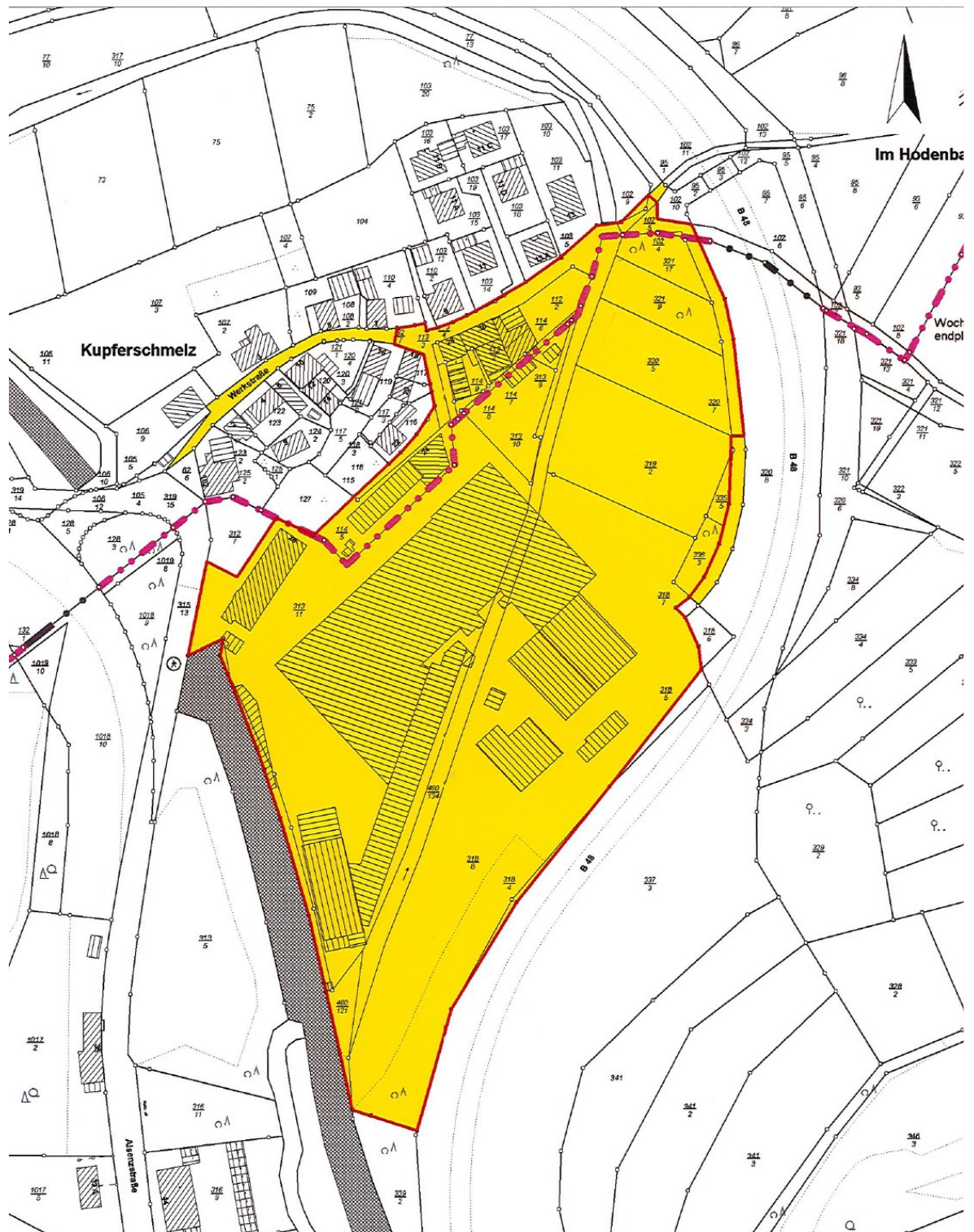


Abbildung 1: Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskarte Winnweiler 22.07.2025

1.2 Aufstellungsbeschluss

Mit Antrag vom 10.03.2020 hat der Vorhabenträger und Antragsteller (Karsten Schäfer) bei der Verbandsgemeinde Winnweiler die Aufstellung des Bebauungsplans „Kupferschmelz“ in

Begründung zum B-Plan „Kupferschmelz“; OG Winnweiler

Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

der Ortsgemeinde Winnweiler beantragt. Am 20.06.2020 hat die Gemeinde Winnweiler dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages grundsätzlich zugestimmt. Am 20.02.2024 übernahm, die Firma Projekt EA GmbH, Hauptstraße 19, 67724 Gonbach, die Verpflichtungen aus dem städtebaulichen Vertrag von Karsten Schäfer.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am xx.yy.zzz vom Rat der Ortsgemeinde Winnweiler beschlossen und am xx.yy.zzz gemäß § 2 Abs. 2 S.2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Der regionale Raumordnungsplan IV Westpfalz stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (siehe Abb. 1, graue Darstellung) sowie als Fläche für ein Gewässer (Alsenz) dar.

Gemäß dem Regionalplan verfügt die Region Westpfalz bereits über ein umfassendes Angebot an industriellen und militärischen Flächen, die über eine Konversion einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können. Mit Blick auf einen bodenschonenden und effizienteren Umgang mit bereits verfügbaren Flächen ist es sinnvoll, die gewerblich-industrielle Entwicklung auf die planungsrechtlich gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie auf Brachflächen wie das Gelände der Kupferschmelz zu konzentrieren.



Abbildung2: Auszug ROP IV Westpfalz mit Verortung des Geltungsbereichs

2.2 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler ist die ca. 3,1 ha große Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Über die Festsetzung von Gewerbegebieten sowie anteilig von Gewerbe geprägten Mischgebieten wird dieser Darstellung in wesentlichen Teilen entsprochen bzw. lassen sich diese aus den Gewerbeflächen entwickeln.

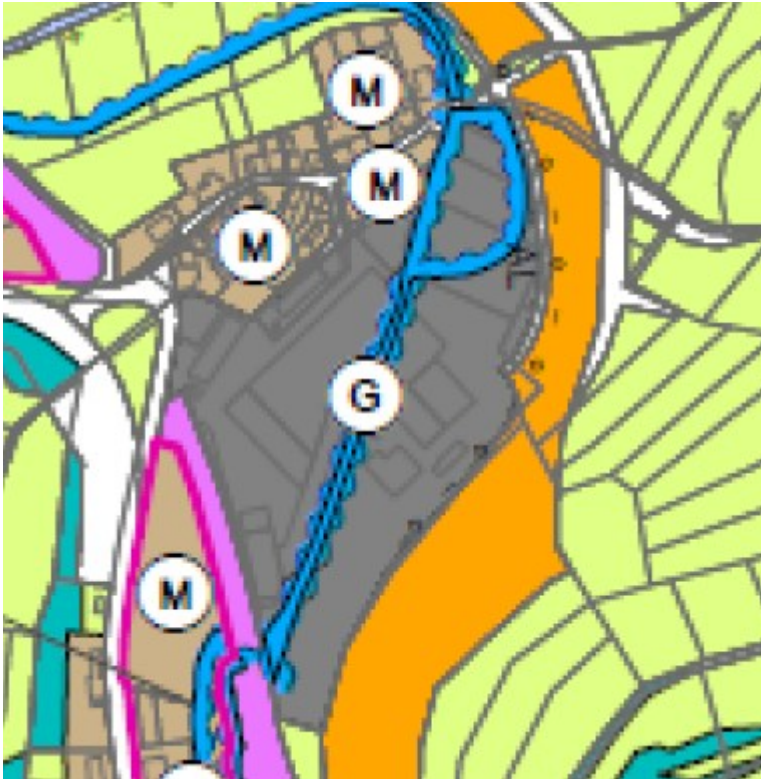


Abbildung 3: Auszug FNP Winnweiler mit Areal „Kupferschmelz“

3. Planungserfordernis

3.1 Allgemeines

Der Bebauungsplan „Kupferschmelz“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 Planungsanlass

Das Plangebiet auf der Fläche der ehemaligen Firma Gienanth wird derzeit anteilig zwischengenutzt. Die künftige Nutzung soll durch einen Bebauungsplan gesichert werden. Aus diesem Grund wird der Bebauungsplan „Kupferschmelz“ aufgestellt. Dabei sollen Dienstleistungen und nachgeordnete Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Die Revitalisierung des ehemaligen Gienanth Werksgelände soll im Wesentlichen über Folgenutzungen innerhalb und außerhalb der bestehenden Gebäude erfolgen. Deswegen sieht

Begründung zum B-Plan „Kupferschmelz“; OG Winnweiler

Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

das Bebauungskonzept keine gravierenden Änderungen der Bestandsbebauung und nur eine untergeordnete bauliche Entwicklung (Ausweisung eines Handwerkerhofes und Abstellplatzes für Wohnmobile) vor. Die bauplanungsrechtliche Sicherung einer Folgenutzung ist existenziell für die Erhaltung der Bausubstanz, da nur durch künftige Nutzungen Mittel zur Ertüchtigung der bestehenden Bausubstanz generiert werden können.

3.3 Planungsgrundsätze

Folgende Planungsleitsätze sind dem Bebauungsplan als Leitlinie zugrunde gelegt und sollen zur Verwirklichung der im BauGB vorgegeben Ziele beitragen:

- Städtebauliche Integration des Gewerbegebietes, des Mischgebietes und des Sonderbaugebietes in die örtliche Situation zur Bestandssicherung
- Minimierung der Neuversiegelung, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie Reaktivierung von untergenutzten Flächen in überwiegend bebauten Ortsteilen im Sinne des Gebots der Innen- vor Außenentwicklung
- Stärkung der lokalen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes durch die Schaffung von unterschiedlich nutzbarer Gewerbe- und Mischbauflächen

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.



Abbildung 4: Überblick Bestandsituation

3.4 Nutzungskonzept

3.4.1 Nutzungen

Begründung zum B-Plan „Kupferschmelz“; OG Winnweiler

Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein im Vorfeld des Verfahrens erarbeitetes Nutzungs- und Erschließungskonzept zu Grunde, welches die möglichen, städtebaulich hergeleiteten und verträglichen Nutzungen, Bebauungsstrukturen sowie die notwendige Erschließung aufzeigen.

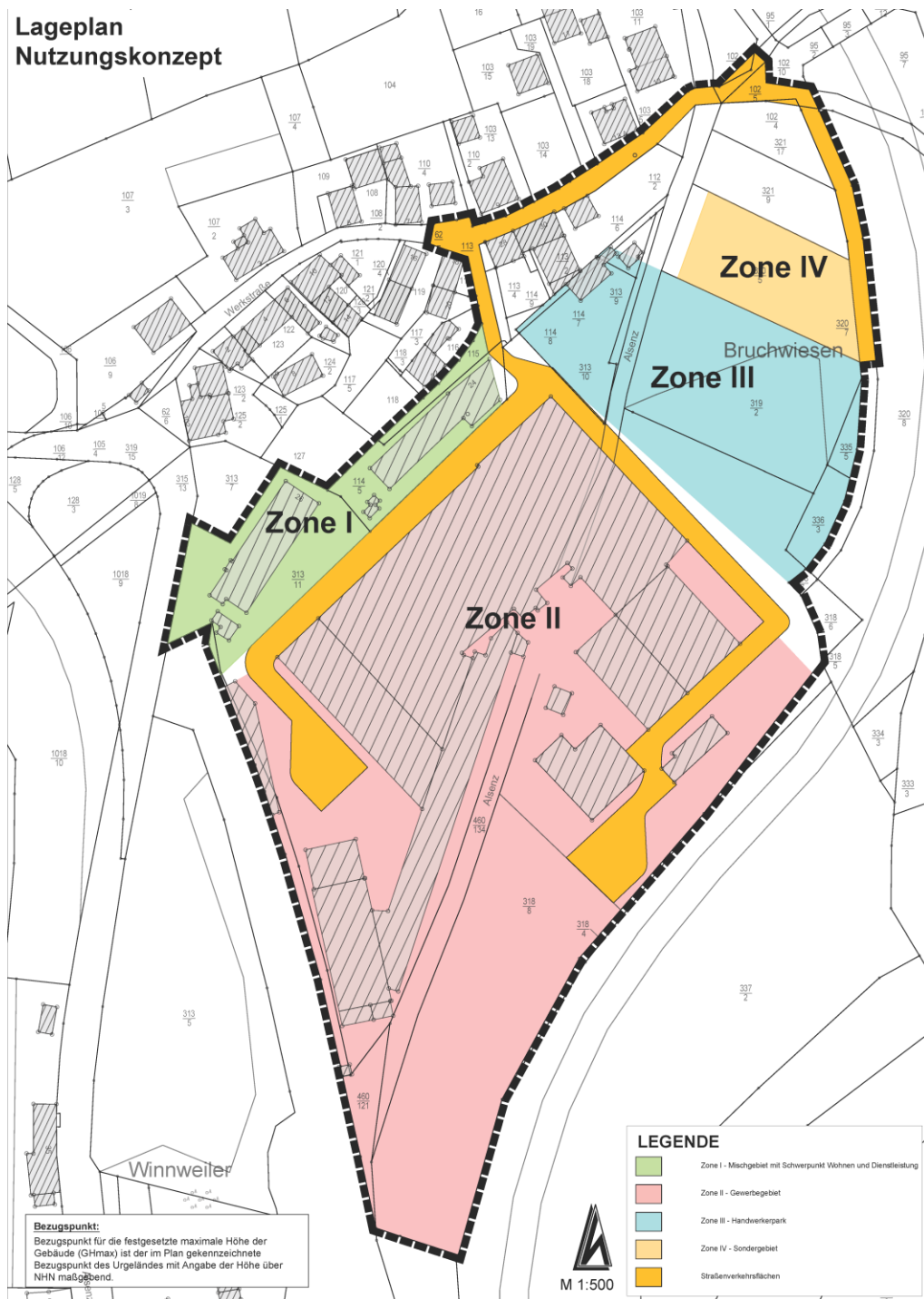


Abbildung 5: Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept sieht die verträgliche Zuordnung von Nutzungen, insbesondere auch im Hinblick auf die bestehenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der nordwestlich gelegenen Werkstraße, vor.

Begründung zum B-Plan „Kupferschmelz“; OG Winnweiler

Beteiligungsexemplar gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die künftige, geplante Nutzung sowie die Nutzungszonen des Plangebietes können nachfolgend wie folgt skizziert werden:

- Dienstleistungen und nachgeordnet Wohnnutzung im Bereich des ehem. Verwaltungsgebäudes (Zone I)
- Gewerbliche Nutzungen, Handwerksbetriebe sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Einrichtungen (z. B. Büronutzungen) im nördlichen / nordöstlichen Bereich (Zone I)
- Nutzung der bestehenden Hallen im zentralen Bereich für Gewerbe / Holzaufbereitung und Lagerung (Zone II)
- Lagerung von Materialien wie Holz (Zone II)
- Werkstätten und Lagerung südlich der zentralen Bestandsbebauung (Zone II)
- Gewerbliche Nutzungen (Handwerksbetriebe) in den östlichen / nordöstlichen Bereichen (Zone III)
- Abstellen von Wohnmobilen im Nordosten in nicht dauerhafter Weise (Zone IV)

Das Vorhaben plant eine Nutzung des Gebietes als Wohn-, Gewerbe- und Sondergebiet. Dabei werden Gebäude und Verkehrsflächen umgebaut und neugebaut. Folgende Flächen werden nach dem Bebauungsplan in dem Gebiet „Kupferschmelz“ geplant.

Tabelle 1: Der Geltungsbereich umfasst die nachfolgenden Flächen

Nutzung	Absolut in m²	Anteil in %
Gesamtgröße	33.995	100
Bruttobauland	23.263	68,4
<i>Mischgebiete</i>	<i>6.047</i>	<i>17,8</i>
<i>Gewerbegebiete</i>	<i>17.216</i>	<i>50,6</i>
<i>Sondergebiet</i>	<i>1.256</i>	<i>3,7</i>
Verkehrsfläche	4.000	11,8
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	<i>624</i>	<i>1,8</i>
<i>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</i>	<i>3.375</i>	<i>10,0</i>
Grünfläche	54.150	12,7
<i>Private Grünflächen</i>	<i>4.331</i>	<i>12,7</i>
Wasserfläche	1.218	3,6

3.4.2 Bebauung

Die städtebauliche Struktur wird insbesondere durch den dominanten Baukörper im zentralen Bereich und die bestehenden Baukörper im Westen bzw. Nordwesten geprägt. Das Bebauungskonzept sieht derzeit keine gravierenden Änderungen gegenüber der Bestandsbebauung vor. Die Revitalisierung des ehem. Gienanth Werksgeländes soll im Wesentlichen über die Folgenutzungen innerhalb und außerhalb der bestehenden Gebäude erfolgen. Erweiterungs- und Anbaumöglichkeiten werden nur in geringem Umfang erforderlich, wobei bei Bestandsgebäuden ein gewisser Gestaltungsspielraum durch Festsetzung von Baugrenzen

überlassen werden soll. Die Erhaltung und Sanierung der bestehenden Bausubstanz steht im Zuge der Revitalisierung im Vordergrund.

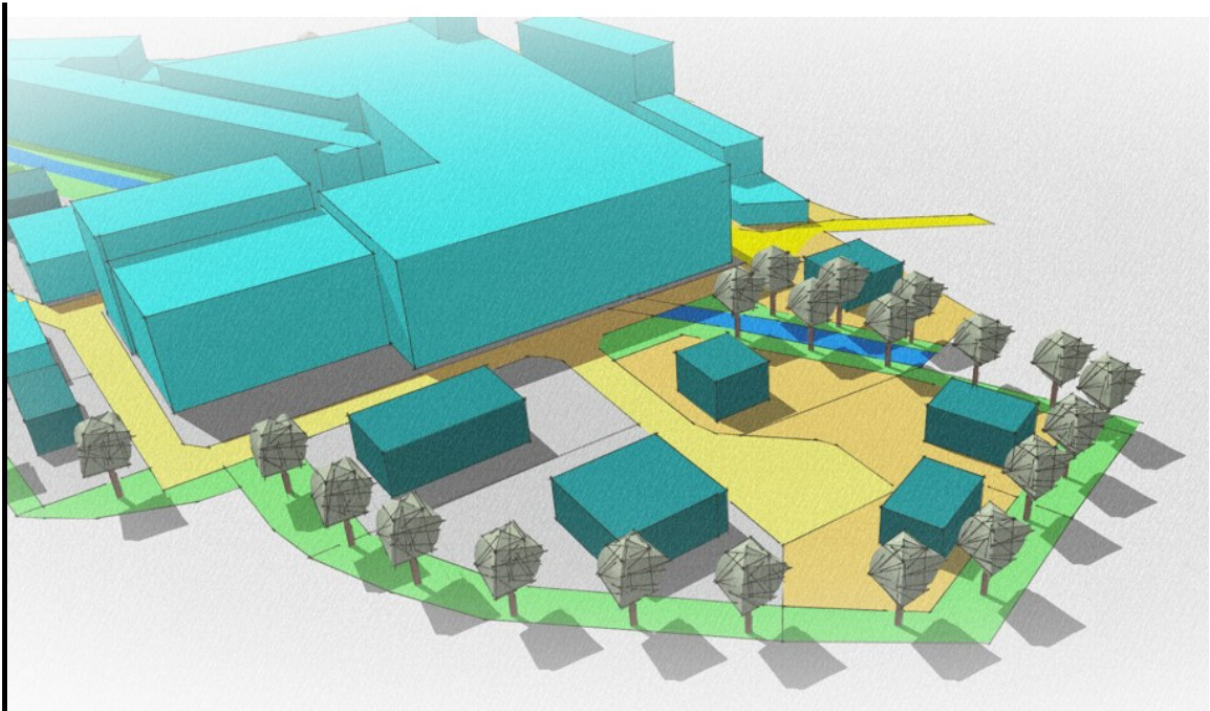


Abbildung 6: Visualisierung des Bebauungs- und Nutzungskonzept, Quelle: FIRU mbh 2021

3.4.3 Erschließung

3.4.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die im Norden verlaufende Werksstraße, über welche auch die bisherige Erschließung des Plangebietes erfolgte. Die Werksstraße zweigt von der Alsenzstraße ab und stellt eine Anliegerstraße dar. Die Einmündung der Werkstraße in die Alsenzstraße erfolgt westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Da keine Anbindung des Geländes an die unmittelbar angrenzende Bundesstraße 48 vorliegt, erfolgt die Erschließung des Plangebietes sowie Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz über die Alsenzstraße (vgl. Anhang 1: Verkehrskonzept). Die räumliche Situation lässt eine Querschnittsverbesserung bis an das Plangebiet bzw. eine unmittelbare Anbindung an die B 48 nicht zu, sodass die äußere Erschließung über die Werksstraße alternativlos ist. Auch die fußläufige Verbindung an das Ortsnetz erfolgt über die Alsenzstraße.

3.4.3.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt durch die Nutzung bereits bestehender Wegeflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Umfahrung des zentralen bestehenden Baukörpers ergibt eine Schleifenerschließung, über die alle Flächen und Nutzungsbereiche innerhalb des ehem. Werksgeländes optimal erschlossen werden können.

Flächen für den ruhenden Verkehr werden in den Bereichen der gewerblichen Nutzung durch Werkstätten und Büros sowie dem im eingeschränkten Umfang vorgesehen Wohnen geplant. Es sind dabei insbesondere die Belange der Betreiber und der Besucher innerhalb der unterschiedlichen Nutzungsbereiche zu berücksichtigen.

Die Ausweisung der Ringstraße erfolgt ab der Werksstraße als „Privatstraße“ und soll entsprechend beschildert werden. Dies bedeutet auch, dass für den ruhenden Verkehr des Ziel-Quellverkehrs Parkflächen für Betreiber und Besucher innerhalb des Straßenquerschnitts auszuweisen sind.

4. Planinhalte

4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 6 BauNVO zum Teil als Mischgebiet festgesetzt.

Der Teil der im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wird, wird in drei Teile unterteilt (MI1, MI2 und MI3). Die Baugebiete sind durch die Lage der Verkehrsflächen grundsätzlich hinsichtlich der Nutzungen räumlich voneinander getrennt. Nutzungen, für die das Maß der Nutzung unterschiedlich festgesetzt wird, werden durch das Planzeichnen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gegliedert (zeichnerische Abgrenzung durch die sog. „Knödellinie“), um unterschiedliche Ausschöpfungsmöglichkeiten der Baugrundstücke anzuzeigen.

In MI 1 soll überwiegend Wohnnutzung sowie das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe ermöglicht werden. Mit dem Wohnen vereinbare oder komplementäre Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden zur Wahrung des Gebietscharakters ebenfalls zugelassen. Daher werden sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten aus dem Katalog allgemeiner zulässiger Nutzungen ausgenommen.

Im MI 2 werden zur Ermöglichung eines breiten Nutzungsspektrums Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Lediglich Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden aufgrund fehlender Vereinbarkeit mit dem städtebaulichen Konzept ausgeschlossen.

In MI 3 soll in unmittelbarer Nähe zu den Gewerblichen Bauflächen vorwiegend die gewerbliche Nutzung in Vordergrund stehen, um Gemengelagen an dieser Stelle zu entschärfen. Da im Teilgebiet MI 3 die gewerbliche Nutzung konzentriert werden soll, werden hier Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe bleiben hingegen zulässig.

Zur Wahrung des Milieucharakters sowie dem allgemeinen Schutz des Gebietes vor schädlichen Auswirkungen werden Bordelle explizit als gewerbliche Nutzungen sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

In allen Baugebieten bleiben Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgrund des Gewerbebezugs zulässig. Tankstellen werden ebenfalls aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen ausgeschlossen. Durch die Größe der jeweiligen Baufenster in den Gebieten des MI 1 bis MI 3 wird eine paritätische Aufteilung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung in dem gesamten Gebiet gewährleistet.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 8 BauNVO zum Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage, insbesondere zur Vermeidung störender Lärmeinwirkungen auf die Umgebungsbebauung über die Feinsteuerungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO eingeschränkt. Zulässig sind Gewerbebetriebe respektive der nachfolgenden Einschränkungen, Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Das Nutzungsspektrum ermöglicht die angestrebten Nutzungen und wahrt den Gebietscharakter. Aufgrund fehlender Übereinstimmung mit dem Nutzungskonzept sind Anlagen zu sportlichen Zwecken und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig. Zur Wahrung des Milieucharakters sowie dem allgemeinen Schutz des Gebietes vor schädlichen Auswirkungen werden auch im Gewerbegebiet aufgrund des engen räumlichen Zusammenhangs mit der Ortslage Bordelle explizit als gewerbliche Nutzungen sowie die sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zudem werden weitere störende Betriebe, von denen nicht unwesentliche Geruchs- oder Lärmemissionen wie Anlagen zur Verarbeitung von Biomasse und Steinbrechanlagen ausgehen können, ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieben zugeordnet sind. Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen im Geltungsbereich wird auch der Nutzungskonzeption entsprochen, die vorsieht, dass auf dem Gelände der ehemaligen Firma Gienanth unter anderem Holz gelagert wird. Zudem sollen die bestehenden Materialien auf dem gewerblichen Flächen gelagert und aufbereitet werden. Die Anordnung im östlichen Teil des Plangebiets entschärft dabei die Gemengelage zur Mischbebauung an der Werksstraße außerhalb des Geltungsbereichs.

Sondergebiet

Das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 11 BauNVO zum Teil als sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Zur Entwicklung einer Abstellfläche für Wohnmobile wird ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Das Sondergebiet wird über eine verkehrsberuhigte Zuwegung (ehem. Feuerwehrzufahrt) erschlossen und ist zwischen der privaten Grünfläche (PG) und dem MI 3 sowie GE 5 situiert. Der Abstellplatz verfügt nicht über eine ausgebaute Infrastruktur bzw. einer Ausstattung eines Campingplatzes. Das Sondergebiet dient anders als Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO) nicht dem Aufenthalt bzw. einer längeren Belegung durch Wohnmobile im Rahmen eines mehrwöchigen Campingurlaubs, sondern lediglich als Abstellplatz ohne technische Erschließung.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen der Grundfläche, Grundflächenzahl in Verbindung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen bzw. der Festsetzung von Vollgeschossen und der Geschossflächenzahl gemäß Nutzungsschablonen näher bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen zu den Grundflächen sowie der Grundflächenzahl wurden unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung sowie der städtebaulich vertretbaren Raumbedarfe für die angestrebten Nutzungen getroffen. Damit wird einerseits der Bestand gesichert sowie andererseits perspektiv flexible Erweiterungen der Bestandsbebauung und im begrenzten Neubebauung ermöglicht.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht für die Mischgebiete und Gewerbegebiete den Orientierungswerten des § 17 BauNVO, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewähren. Im Bereich des GE 1 sowie GE 3 wurde abweichend eine Grundfläche im Bereich der Bestandsgebäude festgesetzt, um hier das Maß der baulichen Nutzung gebietsverträglich zu steuern. Gleiches gilt auch für die beiden Teilbereiche des Mischgebietes MI 1.

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich ebenso wie die Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Geschossflächenzahl an der Bestandsbebauung und ermöglichen unter Berücksichtigung des dominanten Hauptgebäudes im Zentrum des Plangebietes mit seiner Vorbildwirkung das Einfügen der angestrebten Bebauung in das städtebauliche Gefüge der Umgebung.

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen hat zum Ziel zwischen der bestehenden Ortslage von Hochstein im Norden, dem geplanten Gewerbe- und Mischgebiet und der freien Landschaft im Osten und Südwesten, die Übergänge von Orts- und Landschaftsbild auszuwogen zu gestalten.

Aufgrund der besonderen Charakteristik der baulichen Anlagen in Gewerbegebieten (in der Regel keine eindeutig definierbaren Geschosse) wird gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im überwiegenden Teil des Plangebietes (GE - Gebiet) auf die Festsetzung von Vollgeschossen zu verzichten.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde hingegen für die Mischgebiete festgesetzt, um die vertikale Gebäudegliederung mit Blick auf die durch Wohngebäude geprägte Umgebung zu steuern. Im Gegensatz zu den großformatigen Kubaturen der Gewerbegebäude soll hier eine kleinteilige Entwicklung mit einer Mischnutzung aus Gewerbe, Handel und Dienstleistungen forciert werden.

4.1.3 Bauweise

Aufgrund der großformatigen Kubaturen der Bestandsgebäude sowie den besonderen Nutzungsansprüchen des Gewerbes gerecht zu werden, wird für das GE 1, GE 2 und GE 5 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird im Gewerbegebiet gerade auch zur Sicherstellung der Aus- und Weiternutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bausubstanz festgesetzt. Im übrigen Plangebiet wird zur Entwicklung einer kleinteiligen und gebietsverträglichen Bebauungsstruktur, auch mit Blick auf die Ortsrandlage, die offene Bauweise festgesetzt.

4.1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt und wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein bestimmtes Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und lässt somit auch Raum für eine Nutzungsstaffelung auf den Gewerbeflächen.

4.1.5 Stellplätze und Garagen

Zur individuellen Ausgestaltung unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung wurden Stellplätze und Garagen unter Beachtung der nach Landesrecht notwendigen Stellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit sowie aus gestalterischen Gründen müssen überdachte Stellplätze sowie Garagen ferner Abstände zu den Verkehrsflächen einhalten.

4.1.6 Nebenanlagen

Zur flexiblen Grundstücksausnutzung werden Nebenanlagen als untergeordnete Anlagen der jeweiligen Hauptnutzung innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

4.1.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die nördlich des Plangebietes verlaufende Werkstraße erschlossen. Die Zufahrt zu den Misch- und Gewerbegebieten wird über die die Festsetzung einer öf-

fentlichen Straßenverkehrsfläche gesichert. Zur Sicherung einer an die Bestandsbebauung angepassten Erschließung werden die Verkehrsflächen im inneren Bereich des Plangebietes als verkehrsberuhigt festgesetzt. Die Erschließung des Sondergebietes zum Abstellen der Wohnmobile kann bedarfsgerecht über einen Wirtschaftsweg bewerkstelligt werden, welcher Plangebiet von der Nordostseite umschließt.

Weitergehende Einschränkungen der Gebietserschließung wie Geschwindigkeitsbeschränkungen und ein Nachtfahrverbot für LKW obliegt der verkehrsrechtlichen Anordnung (vgl. Punkt 5.2).

4.1.8 Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet werden Festsetzungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen getroffen.

4.1.9 Grünordnerische Maßnahmen

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden grünordnerische Maßnahmen getroffen. Die Festsetzungen zu privaten Grünflächen (PG) sowie zur Begrünung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen dienen der Sicherung der zum Teil sensiblen Bestandsstruktur sowie der Integration in den umgebenden Landschaftsraum und gestalterischen Aufwertung des Ortsteils.

Des Weiteren dienen die Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses der Entwicklung des natürlichen Wasserhaushaltes in diesem Gebiet. Durch die Herstellung eines großflächigen Belags wird die Versickerung bzw. Infiltration des anfallenden Niederschlagswassers in den Boden erleichtert. Ergänzend werden Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf der privaten Grünfläche getroffen, um überschüssiges, nicht anderenorts versickerungsfähiges Niederschlagswasser zurückzuhalten. Für eine detailliertere Beschreibung von Maßnahmen wird auf den Fachbeitrag Natur- und Artenschutz mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung verwiesen.

4.1.10 Immissionschutzrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Vorgehensregeln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen, die das Wohnen wesentlich stören können, werden für die Nordfassade des bestehenden Hallenkomplexes schallmindernde Maßnahmen im Form eines aktiven Lärmschutzes festgesetzt. Demnach ist die Fassade ohne Öffnungen wie Fenster, Türen oder sonstigen Auflassungen auszuführen. Mit der zusätzlich schallmindernden Fassadenbegrünung können neben dem Immissionsschutz auch weitere Synergien im Bereich der Klimaanpassung sowie dem Naturschutz erzielt werden. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die zukünftige Nutzung werden Schutzmaßnahmen für den gemäß Altlastengutachten näher eingegrenzte Bereich (Glühofen) getroffen. Demnach ist auf nachgelagerter Genehmigungsebene im Rahmen eines Freiflächenplans darzustellen, inwieweit der schädliche Bereich abgedeckt bzw. versiegelt wird. Eine Versickerung ist hier zur Vorbeugung einer Grundwasserkontamination ausgeschlossen. Zur Überwachung der Auswirkungen wird ergänzend ein Grundwassermonitoring festgesetzt, um die Auswirkungen im zeitlichen Verlauf zu überprüfen.

Um aussagekräftige Erkenntnisse über die zeitliche Entwicklung der Schadstoffkonzentration im Grundwasser zu erhalten, wird eine Grundwasserbeobachtung an den Messstellen gemäß beiliegender Grundwasseruntersuchung über einen Mindestzeitraum von 2 Jahren festgesetzt. Dazu sollten beide Grundwassermessstellen halbjährlich beprobt werden. Der Umfang der Laboruntersuchungen sollte jährlich die Parameter gemäß ALEX Merkblatt 01 Stufe 2 und halbjährlich ausschließlich AKW gemäß ALEX Infoblatt 05 und MKW umfassen. Es wird auf die beigelegten Anhänge „Grundwassermessstellen“, „Konzept zu den Sanierungsplanungen“, „Detailuntersuchung der Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Glühofens“ und „Orientierende Untersuchung des Werkgeländes auf nutzungsbedingte Un-

tergrundverunreinigungen“ verwiesen.

4.1.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zur Sicherung des bestehenden Fließgewässers wurde der Bereich der Alsenz zeichnerisch als Wasserfläche festgesetzt bzw. textlich weitere Nutzungsbeschränkungen zur Wahrung der Uferstruktur den Grundstückseigentümer auferlegt.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden mit Rücksicht auf die Bestandsbebauung sowie der näheren Umgebung im Ortsteil Festsetzung zur Dachform und Dachneigung, zu Dachgauben und Fassaden getroffen. Die angestrebte Dachlandschaft soll das Einfügen der Gebäude in die nähere bebaute Umgebung sowie in die Landschaft erleichtern. Weitere Festsetzungen zu Einfriedungen und der Gestaltung von Parkplätzen, Stellplätzen, Zufahrten und Fußwegen dienen der Aufwertung des Ortsbildes sowie der Eingliederung der Bebauung in die nähere Umgebung, insbesondere im Bereich der Mischgebiete, die einen städtebaulichen und architektonischen Übergang zur von Wohngebäuden dominierten Ortsbebauung schaffen sollen.

5. Berührte Belange sowie wesentliche Auswirkungen

5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Die naturschutzrechtliche Situation wird im Fachbeitrag zum Natur- und Artenschutz dargelegt. Im Rahmen einer Vegetationskartierung konnten streng oder besonders geschützten Pflanzenarten im Plangebiet nicht festgestellt werden, sodass das Schutzgut Pflanzen nicht in besonderer Weise durch im Zuge der Planung vorbereitenden Eingriffe betroffen ist. Die artenschutzrechtliche Potentialanalyse ergab jedoch, dass einige besonders geschützte Tierarten (Haselmaus, Fledermäuse, Kreuz- und Wechselkröte, Zaun- und Mauereidechse sowie der Brombeer-Perlmutterfalter) im Untersuchungsgebiet vorkommen können, welche den Bestimmungen des § 44 BNatSchG unterliegen.

Durch die Nutzungsänderung des Plangebietes ist voraussichtlich mit Eingriffen in den vorhandenen Gehölzbestand und mit baulichen Veränderungen der Gebäude zurechnen, wodurch potentielle Quartierfunktionen für Vögel und Fledermäuse sowie der Zaun- und Mauereidechse gestört werden können. Die Ergebnisse der vertieften Untersuchung zur Fauna zeigt, dass im Plangebiet eine Reihe von geschützten Vogel- und Säugetierarten darunter Fledermäuse nachgewiesen werden konnten. Es wird auf den Fachbeitrag Natur- und Artenschutz verwiesen. Die im Fachbeitrag Natur- und Artenschutz dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sowie die Minderungsmaßnahmen zum Ausgleich des allgemeinen Eingriffes in Natur und Landschaft sind Teil der textlichen Festsetzungen. Die Untersuchungen werden fortgesetzt sowie die konkreten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung sowie zum Ausgleich der Eingriffe werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.

5.2 Erschließung und Verkehr

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde mehrere Varianten zur Erschließung des Plangebietes untersucht. Diese umfassten als Alternative 1, eine Parallelanbindung über die Alsenzstraße, 2. Alternative, die Anbindung über die Feuerwehruzufahrt oder als Alternative 3, die Anbindung über die B48.

Die Alternative 1 sah die Anbindung im Bereich der ehemaligen Ortsdurchgangsstraße im Westen des Plangebietes. Eine weitere Anbindung des Werksgeländes über diese Flächen ist aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes und der bestehenden Bauwerke (Mauern und Treppenanlagen), sowie die beengten Verhältnisse zwischen den Bestandsgebäuden nicht möglich. Fahrbahnbreiten und Schleppkurven für den Schwerlastverkehr sind aufgrund der vorhandenen Situation nach den geltenden Normen nicht realisierbar.

Die Alternative 2 sah die Anbindung über die bestehende Feuerwehruzufahrt vor. Hier kann der Schwerlastverkehr aus dem Werksgelände geführt werden. Bei der Einmündung in die Werkstraße ist dann ein Rechtsabbiegegebot zwingend erforderlich, da das links von der Einmündung liegende Brückenbauwerk nicht schwerlastfähig ist. Dies bedingt, dass der bestehende, beengte Wirtschaftsweg entsprechend ertüchtigt werden müsste, um den zu erwartenden Verkehr zu bewältigen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der bestehenden Querschnitte könnte der Schwerlastverkehr nur im Einbahnverkehr nach Norden aus dem Gebiet herausfahren. Allerdings ist der bestehende Wirtschaftsweg in diesem Bereich Teil des regionalen Radwegenetzes. Aufgrund dieser Gegebenheit ist eine Nutzung als Erschließung durch den Schwerlastverkehr auf dieser Trasse nicht möglich.

Als dritte Alternative wurde die direkte Anbindung an die B 48 geprüft. Diese Variante sah eine Führung des Schwerlastverkehrs über eine Rampe bis auf das Niveau der B 48 vor. Bei der Einmündung wäre ein Beschleunigungstreifen erforderlich, da eine Einmündung senkrecht zur Fahrbahn aus topografischen Gründen nicht mit vertretbarem Aufwand herzustellen ist. Diese Ausfahrt aus dem Werksgelände wäre ebenfalls als Einbahnstraße zu beplanen. Eine direkte Zufahrt von der B 48 her wäre ohne eine Linksabbiegespur nicht realisierbar. Zudem wäre die Rampe für den Begegnungsverkehr Lkw - Lkw auszulegen. Die dafür erforderliche Breite von mindestens 5,25 m Straßenquerschnitt mit seitlichen Banketten von 0,50

bis 0,75 m hätten Auswirkungen auf die vorhandenen Böschungen, die in ihrer Fläche vergrößert und in den entsprechenden Neigungen verändert würden. Zudem müsste der Einfahrtsbereich neu dimensioniert werden, so dass eine wirtschaftliche Herstellung kostenintensiv nur herzustellen wäre. Es bestehen Bedenken, dass ausreichende Sichtverhältnisse für ein sicheres Einfädeln in den fließenden Verkehr nicht gegeben wären. Auf das Verkehrskonzept vom Oktober 2023 wird verwiesen. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse zur Verkehrssicherheit wurde diese Variante verworfen.

Im Ergebnis scheiterten alle alternativen Erschließungskonzepte aufgrund der topographischen Verhältnisse oder aus Gründen der Verkehrssicherheit, sodass lediglich die Erschließung über die bestehende Werkstraße als realistische Option verblieb. Im Hinblick auf die Sicherung der Erschließung und Nachfolgenutzung des ehemaligen Gienanth-Geländes „Kupferschmelz“ sind im weiteren Planungsverfahren Regelungen und Maßnahmen für die „Werkstraße“ zu treffen, die die Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung in der Werkstraße sicherstellen, bzw. die Auswirkungen des Ziel- / Quellverkehr der künftigen Nutzung des ehemaligen Betriebsgeländes auf die bestehende, angrenzende Bebauung minimieren.

Zur Evaluierung der voraussichtlichen Verkehrsbelastungen wurden entsprechende Prognosen vorgenommen. Aufgrund der Alternativenprüfung ist eine neue Anbindung unter den aufgezeigten Bedingungen und der damit verbundenen Restriktionen nicht möglich. Einen entsprechenden Ausbau der vorhandenen Werksstraße ist möglich, aber mit erheblichen Kosten verbunden (vgl. Anhang 1: Verkehrskonzept).

Zur Minderung der schädlichen Auswirkungen durch das erhöhte Verkehrsaufkommen kommen nachfolgende Maßnahmen zur Regelung des Verkehrs in der Werkstraße in Betracht:

- Nachtfahrverbot für LKW > 7,5 t
- Geschwindigkeitsreduzierung für LKW auf max. 10 km/h
- Vorrangregelung für den abfahrenden Verkehr
- Angebot an Anlieger zur Teilfinanzierung von Schallschutzfenstern, sofern diese nicht bereits verbaut wurden.

Die entsprechenden verkehrsrechtlichen Regelungen sind durch die Ordnungsbehörde der VG Winnweiler nach Rechtskraft des Bebauungsplanes „Kupferschmelz“ zu veranlassen.

Durch das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen sind verschiedene Regelungen im Hinblick auf die Zulieferung durch LKW's im Rahmen der nächtlichen Andienung (Nachtfahrverbot) zu treffen und zu berücksichtigen. Wobei der Ziel- und Quellverkehr aus dem Wohngebiet nicht zu reglementieren ist. Weitere zu beachtende Kriterien sind eine Geschwindigkeitsreduzierung für LKW auf max. 10 km/h, Vorrangregelungen für den abfahrenden Verkehr und die Installation von Schallschutzfenstern. Bei Implementierung entsprechender Verkehrsregelungen können die schädlichen Auswirkungen des Verkehrs auf die Nachbarschaft sowie die Leichtigkeit des Verkehrs als solches gewährleistet werden.

Im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten wird dem Schutz der Anwohner über die Begrenzung der Gewerbeformen im Gewerbegebiet, der Dimensionierung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen Rechnung getragen. Weitere Minderungen der Auswirkungen durch den Verkehr sind über straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zu treffen.

5.3 Altlasten

Das Plangebiet ist aufgrund der industriellen Nutzung im Rahmen der Verhüttung und Weiterverarbeitung des Kupfererzes vorbelastet. Im Rahmen einer Orientierende Untersuchung auf dem Werksgelände wurde die Untergrundbeschaffenheit geprüft. Hierbei wurden insgesamt 55 Sondierbohrungen bis in eine maximale Tiefe von 4,0 m u GOK niedergebracht. Mit den Erkundungsbohrungen wurden innerhalb des gesamten Betriebsgeländes Geländeauffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 0,4 m und 4,0 m angetroffen. Die durchschnittliche

Mächtigkeit der Auffüllungen über das Gesamtgelände kann mit ca. 2 m angegeben werden. Die Auffüllungen enthalten an der überwiegenden Anzahl der Aufschlusspunkte Schlackeanteile, bereichsweise bestehen die Auffüllungen nahezu ausschließlich aus Schlacke. Die Sohle der Auffüllungen wird innerhalb der Talaue von jungquartären Ablagerungen aus schwach tonigem bis tonigem Schluff gebildet (ehern Talboden). Im Bereich der Ablagerungssohle liegt ein Stauwasserkörper vor, dessen Mächtigkeit von der Zusammensetzung der Auffüllungen und von der Morphologie des Untergrundes abhängt.

Innerhalb des Auffüllhorizontes wurden zum Teil deutlich erhöhte Schadstoffgehalte, insbesondere für die Parameter PAK, Benzo(a)pyren sowie Kupfer, Quecksilber, Arsen, Zink und Blei nachgewiesen. Als Hauptkontaminant der Auffüllungen ist dabei Kupfer zu nennen. An einer Vielzahl von Untersuchungspunkten liegen für genannte Schadstoffparameter Überschreitungen der orientierenden Prüfwerte des Merkblattes ALEX 02 vor. Hierbei kommt es sowohl zu Überschreitungen des oPW2 als auch des oPW3, insbesondere bedingt durch die Parameter Kupfer und PAK.

Im Rahmen ergänzender Erkundungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Gießerei Gienanth in Winnweiler-Hochstein wurden im Mai 2015 insgesamt 2 Grundwassermessstellen im Talgrundwasserleiter der Alsenz eingerichtet. Da davon auszugehen ist, dass das Grundwasser innerhalb des Talgrundwasserleiters im Grundwasserbegleitstrom der Alsenz nach Nordosten strömen muss, kann die Grundwassermessstelle GWM 1 als Abstrom-Messstelle (Polizei-Messstelle) für das gesamte Betriebsgelände angesehen werden. Die Grundwassermessstelle GWM 2 liegt im vermuteten, unmittelbaren Grundwasserabstrom der Mineralöl-Verunreinigung im Bereich des ehemaligen Glühofens.

In beiden Bohrungen wurde während der Bohrarbeiten kein Stauwasser innerhalb der Auffüllungen festgestellt. In beiden Grundwassermessstellen wurde Toluol festgestellt, das auf den Mineralölschaden im Bereich des ehemaligen Glühofens zurückgeführt wird. Abgesehen von einer geringfügig erhöhten Arsenkonzentration in GWM 2 ergaben sich keine Hinweise auf eine Grundwasserbeeinflussung durch Gießerei-typische Parameter wie PAK oder Schwermetalle. Weiterhin festgestellte, geringfügig erhöhte Chlorid- und Ammoniumgehalte sind nicht Gießerei-typisch und werden als anthropogene Hintergrundbelastung ohne wesentliche Relevanz eingestuft.

Anhand der mäßigen Toluol-Belastung in GWM 2 kann geschlossen werden, dass aus dem Mineralölschaden im Bereich des ehemaligen Glühofens ausschließlich Toluol über den Grundwasserpfad ausgetragen wird. Durch die Grundwasseruntersuchungen wurde nachgewiesen, dass ausgehend von der Bodenkontamination im Bereich des Glühofens, ein Grundwasserschaden eingetreten ist. Als relevanter Schadstoff im Grundwasser ist ausschließlich der Parameter Toluol anzusehen. Es wird angenommen, dass sich die Schadstofffahne mit einer geringen Toluol-Konzentration im schmalen Talgrundwasserleiter auf einer Länge von ca. 100 m zwischen dem Bereich des Glühofens und dem Nordrand des Gienanth-Geländes parallel zur Alsenz ausgebreitet hat.

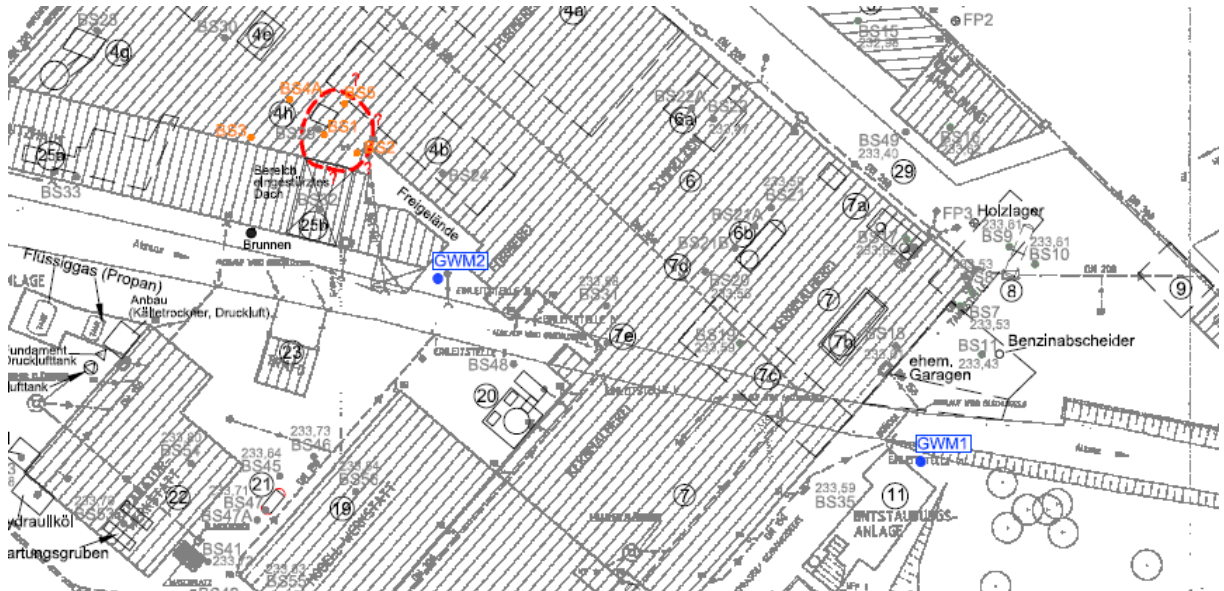


Abbildung 7: Lage Grundwassermessstellen

Um bessere Erkenntnisse über die zeitliche Entwicklung der Schadstoffkonzentration im Grundwasser zu erhalten, wurde daher im Gutachten eine Grundwasserbeobachtung an den beiden Messstellen über einen Mindestzeitraum von 2 Jahren empfohlen, die als Festsetzung übernommen wurde. Dazu sollten beide Grundwassermessstellen halbjährlich beprobt werden. Der Umfang der Laboruntersuchungen sollte jährlich die Parameter gemäß ALEX Merkblatt 01 Stufe 2 und halbjährlich ausschließlich AKW gemäß ALEX Infoblatt 05 und MKW umfassen. Nach einer Beobachtungsdauer von mindestens 2 Jahren sollten die Untersuchungsergebnisse zusammenfassend in Hinblick auf die Mobilität des Grundwasserschadens bewertet werden. Bzgl. der Bodenverunreinigungen wird im Rahmen des Gutachtens im Bereich des Glühofens ergänzend weitere Erkundungen zur horizontalen Schadenseingrenzung empfohlen. Weitere Maßnahmen sind mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Der Bereich des Glühofens, dessen Umgebung gemäß beiliegenden Gutachten als schadstoffhaltig beschrieben wird, ist als Hot-Spot entsprechend gekennzeichnet. Die Fläche des ehemaligen Glühofens liegt zum Teil innerhalb eines Gebäudes und zum Teil außerhalb. Aufgrund der Altlast wurde ein Sanierungskonzept für diesen Bereich erarbeitet, indem zwei Varianten zur Sanierung erläutert werden, die für die Fläche infrage kommen. Die erste Variante ist die Umschließung der Fläche mittels einer Spundwand. Diese Variante würde bis zu 220.000 Euro Kosten. Die zweite Variante ist der Bodenaustausch durch Austauschbohrungen. Durch höhere Kosten des Bodenaustausches belaufen sich die Kosten in dieser Variante auf 280.000 Euro. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Die Fläche des ehemaligen Glühofens (ca. 11 m breit und ca. 12 m lang) wird außerdem mit einer bewerten Betonplatte versiegelt, das heißt die Betonplatte überdeckt flächig das Glühofenareal. Ein potenzieller Schadstoffaustrag im Grundwasser durch Oberflächenwasser wird demnach verhindert, gleichzeitig erlaubt die Versiegelung nachfolgende Nutzungen, zum Beispiel Abstell- oder Lagerflächen.

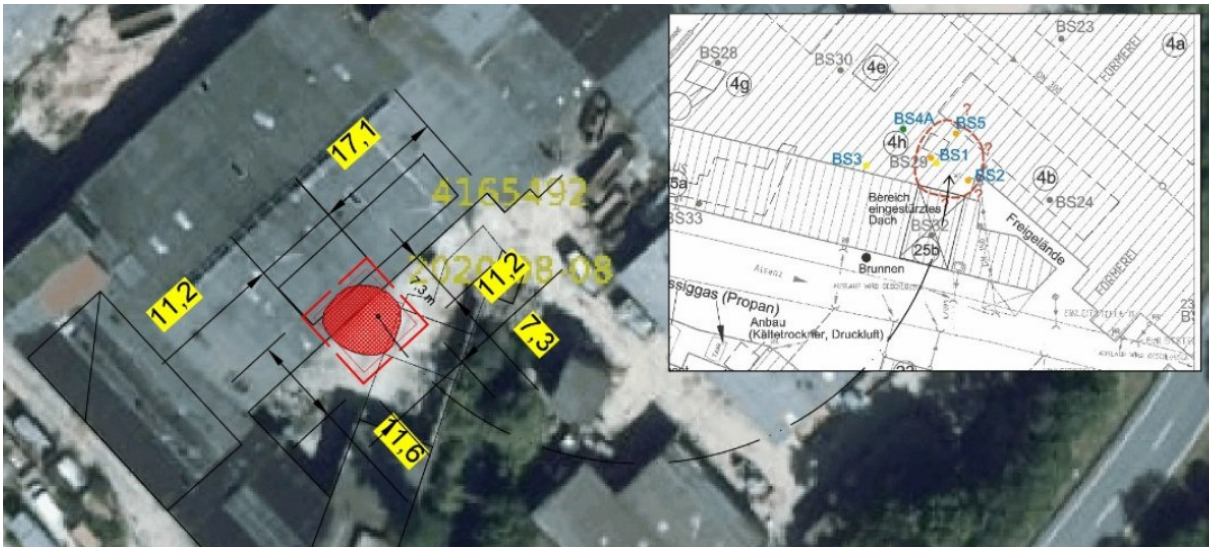


Abbildung 8: Lage des ehemaligen Glühofens

Zukünftig muss zur Überwachung der Fläche, um ein Eindringen von Wasser zu verhindern, ein Grundwasser-Monitoring durchgeführt werden. Dazu werden zwei Grundwassermessstellen auf dem Gelände des ehemaligen Gienanth Werks gelände unmittelbar in der Nähe des ehemaligen Glühofens eingerichtet.

5.4 Boden

Da die Flächen des festgesetzten Gewerbegebiets und des Mischgebietes bereits baulich und gewerblich genutzt wurden, ist der Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans versiegelt. Dies gilt nicht für den äußersten Norden und den äußersten Süden des Plangebietes, hier sind Waldflächen zu finden, die im Zuge des Bebauungsplans als private Grünfläche erhalten bleiben.

5.5 Entwässerung

Die Beseitigung des anfallenden, nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswassers erfolgt zur Aufrechterhaltung des natürlichen Wasserkreislaufes auf den unbelasteten Bereichen der Grundstücke über naturnah gestaltete Versickerungsmulden. Um ein erhöhtes Aufkommen an Niederschlagswasser ordnungsgemäß bewirtschaften zu können, wird ergänzend die Rückhaltung zugelassen. Da bereits ein Großteil der Fläche des Bebauungsplangebietes durch bereits bestehende Bebauung versiegelt ist, wird ein Großteil des Niederschlagswassers auch derzeit bereits auf unbelastete Flächen geleitet und dort versickert oder gelangt in den nächsten Vorfluter, der Alsenz. Durch eine Realisierung des Bebauungsplanes werden weitere Flächen, hauptsächlich im Norden des Plangebietes, versiegelt. Das anfallende Niederschlagswasser kann auf den privaten Grünflächen entlang der Alsenz oder im nördlichen Bereich des Plangebietes versickert werden.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gewerbe- und Mischgebietes ist aufgrund der Vornutzung grundsätzlich gesichert, da ein Anschluss an die örtlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben ist.

6. Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2 Träger öffentlicher Belange

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Auslegung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

7. Abwägung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung bzw. die Realisierung der Erschließungsanlagen sowie Bebauung der Baufelder erfolgt sukzessiv durch den Antragssteller / Vorhabenträger bzw. Eigentümer der Liegenschaft.

9. Kosten und Finanzierung

Für die Gemeinde entstehen keine Kosten, da die Kosten für die Planung und der späteren Realisierung durch den Antragssteller, der auch zugleich der Vorhabenträger ist, beglichen werden.

Der Vorhabenträger ist die Projekt EA GmbH aus Gonbach.

Aufgestellt: 29. April 2025

Überarbeitet 19. Juli 2025

12.09.2025

Dipl.-Ing. H. - W. Schlunz

10. Anhang

- Anhang 1: iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur: Verkehrskonzept, Stand: Oktober 2023
- Anhang 2: iSA – Ingenieure für Städtebau und Architektur: Fachbeitrag Natur und Artenschutz mit integrierter spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: Februar 2025
- Anhang 3: J. Huber: Grundwassermessstellen, Stand: Januar 2020 mit Anlagen
- Anhang 4: J. Huber: Konzept zu den Sanierungsplanungen, Stand: Dezember 2022 mit Anlagen
- Anhang 5: Peschla+Rochmes GmbH: Detailuntersuchung der Bodenverunreinigungen im Bereich des ehemaligen Glühofens - Untersuchungsbericht -, Stand: Februar 2015 mit Anlagen
- Anhang 6: Peschla+Rochmes GmbH: Durchführung einer Historischen Erkundung, Stand: April 2009 mit Anlagen
- Anhang 7: Peschla+Rochmes GmbH: Orientierende Untersuchung des Werkgeländes auf nutzungsbedingte Untergrundverunreinigungen, Stand: November 2009 mit Anlagen