BEBAUUNGSPLAN
des Zweckverbandes "Industriepark Region Trier"

Teilgebiet

"INDUSTRIEPARK REGION TRIER - 9. ÄNDERUNG"

GEMARKUNGEN	
Föhren	Flur 5, 6 16
Bekond	Flur 5
Schweich	Flur 23
Hetzerath	Flur 24, 25

BEGRÜNDUNG
inkl. Umweltbelange

aktueller Stand: 03.09.2019

F a s s u n g
für **Satzung gem. § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Bearbeitet durch:

Zweckverband Industriepark Region Trier
(ZV IRT)
Europa-Allee 1
54343 Föhren

Tel.: 06502/9161-0
eMail: info@i-r-t.de

högner landschaftsarchitektur

Weinbergstr. 11
54518 Minheim

Tel.: 06507 / 992288
eMail: info@hoegner-la.de

0. INHALTSVERZEICHNIS

1 Allgemeines 1
1.1 Vorbemerkung 1
1.2 Erfordernis zur Aufstellung des B-Planes 2
1.3 Verfahrenshinweis 2

2 Darstellung und Begründung der Planänderung 3
2.1 Geschossigkeit 3
2.2 Redaktionelle Anpassung der Textfestsetzungen und Hinweise 4
2.3 Aktualisierte Plangrundlage 6

3 Umweltrelevante Auswirkungen 6

4 Kosten der Realisierung des Bebauungsplanes 6

5 Flächenbilanz 6

6 Verfahren und Abwägung 7
6.1 Aufstellung 7
6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit 7
6.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 7
6.4 Satzungsbeschluss 7

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Lage des Bebauungsplanes im Raum 1
Abb. 2 B-Plan 2006 i.d.F. der 8. Änderung (2018) 3
Abb. 3 B-Plan 2019 – 9. Änderung 3

1 ALLGEMEINES

1.1 VORBEMERKUNG

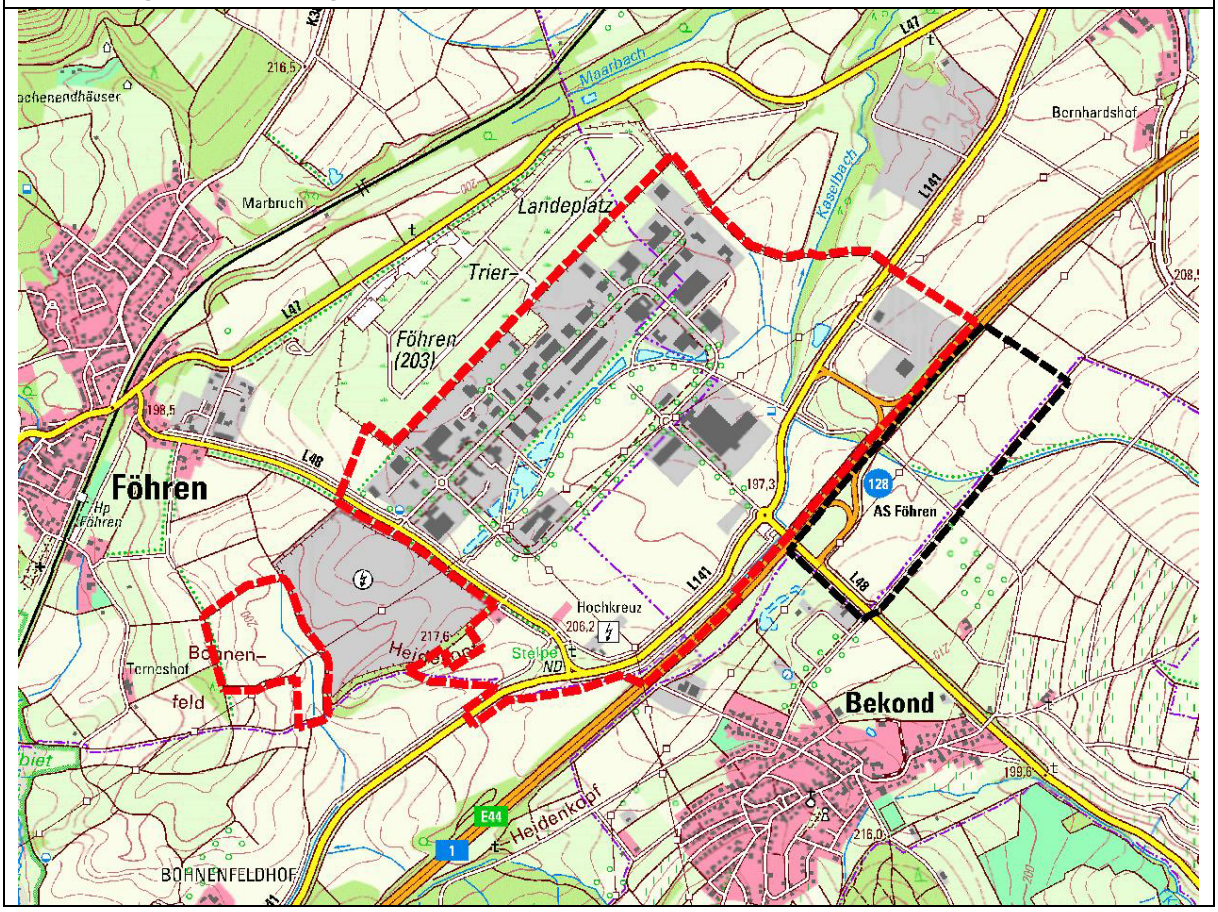
Der Zweckverband Industriepark Trier hat am 14.07.2006 den Bebauungsplan "Industriepark Region Trier" zur Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbeflächen zur Rechtskraft geführt und bis dato in der Fassung der 8. Änderung in 2018 fortgeschrieben.

Aufgrund geänderter Anforderungen ansässiger Firmen an die Gebäudenutzung und sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes erneut angepasst werden.
Der **Aufstellungsbeschluss** zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung der Verbandsversammlung am 09. Mai 2019 gefasst.
Der neue Plan erhält die Bezeichnung:
"Bebauungsplan Zweckverband Industriepark Region Trier (ZV IRT) 9. Änderung"

Die Planungshoheit für das Bebauungsplangebiet wurde durch die Gemeinden Föhren, Bekond und Hetzerath und die Stadt Schweich auf den Zweckverband "Industriepark Region Trier" (ZV IRT) mittels Beschlüsse der zuständigen Gremien übertragen.

Der **Geltungsbereich der 9. Änderung** (s. Abb. 1 – rote Umrandung) umfasst den Geltungsbereich der Satzung i.d.F. der 8. Änderung nördlich der Autobahn. Die Flächen südlich der Autobahn (s. Abb. 1 – schwarze Umrandung) bleiben in der Darstellung und Ausdehnung unverändert und werden nachrichtlich in der Gesamtdarstellung des Bebauungsplanes übernommen.
Der exakte Verlauf ist der Plandarstellung des Bebauungsplanes im M 1:1.000 zu entnehmen.

Abb. 1 Lage des Bebauungsplanes im Raum



1.2 ERFORDERNIS ZUR AUFSTELLUNG DES B-PLANES

Um eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten und die vorgesehenen Änderungen baurechtlich abzusichern, muss der Bebauungsplan geändert und neu aufgestellt werden.

1.3 VERFAHRENSHINWEIS

Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird im **vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB** aufgestellt, da:

- durch die Änderungen die Grundzüge / Zielsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes vom 14.07.2006, in der **Fassung der 8. Änderung** (2018) nicht berührt werden,
- keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird,
- keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter zu erwarten sind,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass mit der Planänderung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50, Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 6. Mai 2019. Auf frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2, Satz 2 BauGB über umweltbezogene Informationen sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1, Satz 3 und § 10a Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Es besteht jedoch die materielle Pflicht, die planungsrelevanten Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da im vorliegenden Fall mit der 9. Änderung ausschließlich Flächen innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes überplant werden, beschränken sich die Aussagen der **Begründung** inkl. **Umweltbelange** planungsrelevant auf die Planänderung. Ansonsten wird auf die Aussagen der Begründung und des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Ursprungsbebauungsplan und den nachfolgenden B-Plan-Änderungen 1 bis 8 verwiesen.

2 DARSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANÄNDERUNG

Im Zuge der 9. Planänderung bleiben unverändert:

- die Nutzungsverteilung und Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet gem. § 8 und 9 BauNV bzw. Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
- die zeichnerischen Darstellungen der Grünordnung / Kompensation bzw. der Flächen für Versorgungs- und Verkehrsanlagen,
- die innere und äußere verkehrliche Erschließung,
- Ver- und Entsorgung,
- die Entwässerungskonzeption,
- die Bauhöhenbeschränkung gem. Luftfahrtverkehrsgesetz,
- lärmtechnische Vorgaben.

Nachfolgend aufgeführt und begründet sind die durchgeführten Änderungen.

2.1 GESCHOSSIGKEIT

Änderung 1: Im Zuge der 9. Änderungen soll in allen betroffenen Teilbereichen die Zahl der Vollgeschosse ersatzlos gestrichen werden.

Abb. 2 B-Plan 2006 i.d.F. der 8. Änderung (2018)

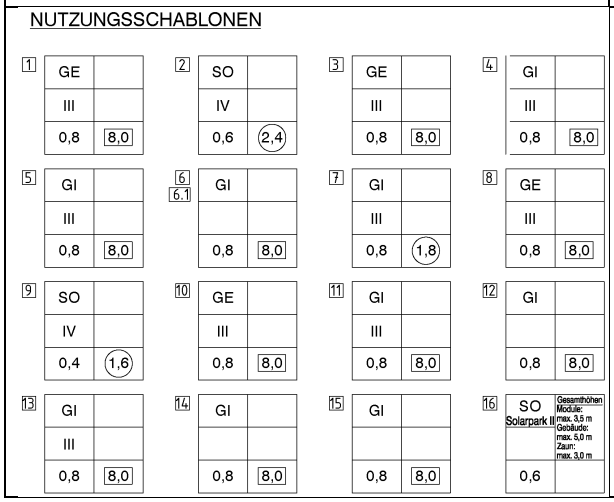
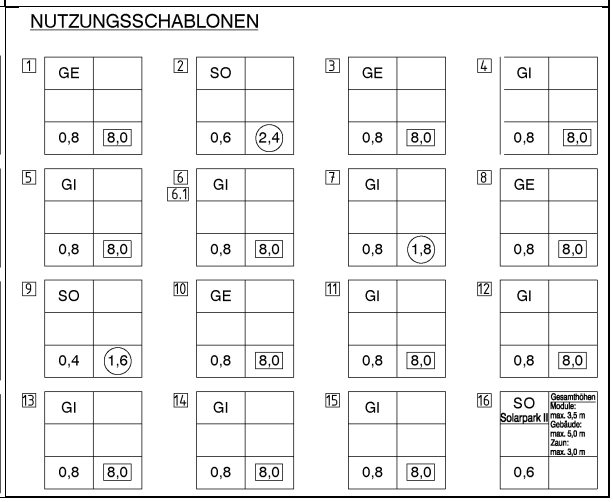


Abb. 3 B-Plan 2019 – 9. Änderung



Begründung

Im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 2006 wurden Gebäudehöhen fixiert, da sich das Gelände des Industrieparks Region Trier innerhalb des Sektors I des Schutzbereiches gem. § 12 i.V.m. § 13 LuftVG für den Verkehrslandeplatz Trier-Föhren befindet.

- Im Regelfall wurde daher, bei Beachtung der besonderen Anforderungen des Bauschutzbereiches des Flugplatz Trier-Föhren, eine max. Gebäudehöhe auf 218 üNN festgesetzt. Die Teilfläche 7 nimmt aufgrund der exponierten Lage innerhalb des Geltungsbereiches eine Sonderstellung ein, hier wurde die maximale Höhe auf 215 üNN festgesetzt.
- Bei betrieblichen Erfordernissen wird für die Teilflächen 6 sowie 11 bis 15 die Möglichkeit der Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB eingeräumt. Für die Teilfläche 7 wurden aufgrund der nachweislichen betrieblichen Erfordernis für einen flächenmäßig begrenzten Teilbereich (im B-Plan mit a) gekennzeichnet) die Gebäudehöhe auf 234 m üNN für Sonderbauteile (Siloanlage) bzw. 240 m üNN für Kamine, Blitzschutzanlagen oder bauliche vergleichbare Anlagen als Ausnahmen zugelassen.
- Für einzelne Teilflächen wurden aus den sich ergebenden Gebäudehöhen eine potentiell mögliche Geschossigkeit zwischen **III** (Gewerbe- und Industriegebiet - Teilflächen 1, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11 und 13) und **IV** (Sondergebiet - Teilfläche 2 und 9) festgelegt. Besondere gestalterische Gründe hierfür gab es nicht.

Aus den bisherigen Erfahrungen der beantragten Baugenehmigungen und den von den Firmen zunehmend gewünschten baulichen Entwicklungen, erweist sich die Festlegung einer Geschossigkeit für Gewerbe- und Industriegebäude bzw. der Sondernutzungen als hinderlich. Die festgelegte Gebäudehöhe kann – je nach Festsetzung der Geschossigkeit – in manchen Teilflächen nicht in Gänze ausgenutzt werden.
Daher sieht es der Zweckverband als erforderlich an, im gesamten Industriepark keine Geschossigkeit mehr festzulegen, um

- die Flexibilität in der horizontalen Aufteilung der Gebäude innerhalb der, durch die Luftfahrt unverrückbar festgelegten Gebäudehöhen zu erhöhen,
- ein höheres Maß an Verdichtung durch Bauen in die Höhe zu erreichen, ohne mehr der begrenzt verfügbaren Fläche zu verbrauchen,
- durch das Ermöglichen einer der besseren Ausnutzbarkeit der Flächen die Firmen am Standort zu halten und damit vorhandene Arbeitsplätze zu sicher bzw. zusätzliche zu schaffen.

2.2 REDAKTIONELLE ANPASSUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Änderung 2: Im Zuge der 9. Änderungen werden die Textfestsetzungen und Hinweise wie folgt redaktionell geändert / ergänzt / angepasst.

B-Plan 2006 i.d.F. der 8. Änderung (2018)	**B-Plan 2019 – 9. Änderung**
Im B-Plan von 2018 haben sowohl die gesonderten Textfestsetzungen der Teilfläche 16 als auch die anderen die gleiche Buchstaben "A), B) und C)" in den Überschriften der einzelnen Festsetzungseinheiten.	Mit der 9. Änderung bekommen die Buchstaben der Überschriften der einzelnen Festsetzungseinheiten zur Teilfläche 16 den Zusatz "II" (A II, B II, C II, Hinweise II) und die der sonstigen Festsetzungen und Hinweise den Zusatz "I" (A I, B I, C I, D I, E I, Hinweise I).
A) **1.** […] „Industriegebiet" (GI) - Teilgebiete 4, 5, 6, 6.1, 7,11, 12, 13, 14, 15 „Gewerbegebiet“ (GE)- Teilgebiete 1, 3, 8, 10 „Sondergebiet“ (SO) - Teilgebiete 2, 9 und „16, Solarpark II“	**A I)** **1.** […] „Industriegebiet" (GI) - Teilflächen 4, 5, 6, 6.1, 7,11, 12, 13, 14, 15 „Gewerbegebiet“ (GE)- Teilflächen 1, 3, 8, 10 „Sondergebiet“ (SO) - Teilflächen 2, 9 und „16, Solarpark II“
A) **4.** Für die maximale Gebäudehöhe einschl. aller Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos o.ä. sowie Bepflanzung und Einzäunung gelten die im Plan durch Schnittdarstellung festgesetzten Werte. Auf der mit (a) gekennzeichneten Teilfläche der Teilfläche 7 - mit einer Grundfläche von 600 m² - darf die festgesetzte Maximalhöhe gem. § 16 (5) BauNVO zur Errichtung eines Sonderbauteils (Siloanlage) bis auf 234 m über NN überschritten werden. Für die Teilbereiche 6 sowie 11 bis 15 kann gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB beim Nachweis betrieblicher Erfordernisse, unter Einhaltung der Vorgaben gem. Schnittdarstellung, der Maximalwert überschritten werden. **<u>Ergänzende Textliche Festsetzungen zur 8. Änderung</u>**	**A I)** **4.** Für die maximale Gebäudehöhe einschl. aller Sonderbauteile wie z.B. Aufzugstürme, Silos o.ä. sowie Bepflanzung und Einzäunung gelten die im Plan durch Schnittdarstellung festgesetzten Werte. **4.1** Auf der mit (a) gekennzeichneten Teilfläche der Teilfläche 7 - mit einer Grundfläche von 750 m² - darf die festgesetzte Maximalhöhe gem. § 16 (5) BauNVO zur Errichtung eines Sonderbauteils (Siloanlage) bis auf 234 m über NN überschritten werden. **4.2** Die für die Teilfläche 7 (a) festgesetzte max. Bauhöhe von 234 über NN darf zur Errichtung von Abluftführungen, Kaminen, Blitzschutzanlagen oder bautechnisch vergleichbaren Anlagen bis auf max. 240 m über NN überschritten werden. Der flächenmäßige Umfang der Anlagen, die bis zu einer maximalen Bauhöhe von 240 m über NN zulässig sind, darf 1 % der maximalen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt: Die Textlichen Festsetzungen der 5. Änderung gelten auch für den Bereich der 8. Änderung mit folgenden Ergänzungen: **A) Maß der baulichen Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 2 und § 18 Absatz 1 BauNVO)** Die für die Teilfläche (a) festgesetzte max. Bauhöhe von 234 über NN darf zur Errichtung von Abluftführungen, Kaminen, Blitzschutzanlagen oder bautechnisch vergleichbaren Anlagen bis auf max. 240 m über NN überschritten werden. Der flächenmäßige Umfang der Anlagen, die bis zu einer maximalen Bauhöhe von 240 m über NN zulässig sind, darf 1 % der maximalen Grundfläche der Teilfläche (a) nicht überschreiten.	Grundfläche der Teilfläche (a) nicht überschreiten. 4.3 Für die Teilflächen 6 sowie 11 bis 15 kann gem. § 31 Abs. 1 i.V.m. § 36 Abs. 1 BauGB beim Nachweis betrieblicher Erfordernisse, unter Einhaltung der Vorgaben gem. Schnittdarstellung, der Maximalwert überschritten werden.
B) **4.** Für die Teilfläche 7 wurde im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes folgendes festgesetzt: […]	**B I)** **4.** Für die Teilfläche 7 gilt: […]
Hinweise) **6.3** Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung Nr. 51279 (Anlage 4 der Begründung) sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Einzelheiten sind der Untersuchung zu entnehmen.	**Hinweise I)** **6.3** Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung Nr. 51279 (Anlage 4 der Begründung i.d.F. von 2006) sind hinsichtlich des Untergrundes besondere Vorkehrungen in Bezug auf Frostsicherheit, Bodenverbesserungen, Sicherungsmaßnahmen bei Ausschachtung etc. zu treffen. Einzelheiten sind der Untersuchung zu entnehmen.
<u>Ergänzende Textliche Festsetzungen zur 8. Änderung</u> In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt: Die Textlichen Festsetzungen der 5. Änderung gelten auch für den Bereich der 8. Änderung mit folgenden Ergänzungen: **Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Absatz 6 BauGB) und Hinweise** Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 228 m über NN überschreiten, bedürfen gem. § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Über die Anordnung einer Hindernisbefeuerung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu entscheiden.	**Hinweise I)** **8.** Gebäude oder Gebäudeteile, die eine Bauhöhe von 228 m über NN überschreiten, bedürfen gem. § 12 Abs. 3 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) der Genehmigung der Luftfahrtbehörde. Über die Anordnung einer Hindernisbefeuerung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Behörde zu entscheiden.

Begründung
Mit der geplanten 9. Änderung des Bebauungsplanes werden redaktionelle Anpassungen der Textfestsetzungen vorgenommen, um

- die bisherigen Änderungen in gesamtheitlicher und gleichförmiger Textstruktur zu verbinden,
- die gesonderten Festsetzungen und Hinweise zum Teilbereich 16 in der Nummerierung deutlicher von den übrigen Festsetzungen / Hinweisen unterscheiden zu können,
- missverständliche Hinweise zu konkretisieren.

2.3 AKTUALISIERUNG PLANGRUNDLAGE

Änderung 3: Aufgrund der bereits längeren Geltungsdauer des Bebauungsplanes muss die Plangrundlage, an die aktuelle Liegenschaftskarte angepasst werden.

Begründung
Gebot der Anpassung an aktuelle Daten gem. Anforderungen des Katasteramtes an eine korrekte Plangrundlage

3 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN

Mit den vorgenommenen Änderungen der Textfestsetzungen ergeben sich keine umweltrelevanten Auswirkungen, die über den bisher in der Ursprungsfassung des Umweltberichtes von 2006 bzw. den Änderungen 2 bis 8 ermittelten Auswirkungen hinausgehen:

- Das Landschaftsbild erfährt mit dem Wegfallen der Geschossigkeit keine zusätzlichen Auswirkungen, da die Gebäudehöhen nach wie vor im gleichen Umfang wie in der Planung 2016 festgesetzt, erhalten bleibt.
- Sonstige zusätzliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.
- Die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zur Grünordnung bzw. Eingriffskompensation bleiben unverändert.

4 KOSTEN DER REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der 9. Änderung werden keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

5 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz für den Industriepark Region Trier ändert sich durch die Planung nicht.

6 VERFAHREN UND ABWÄGUNG

6.1 AUFSTELLUNG

Der Zweckverband Industriepark Region Trier hat in seiner Sitzung am **09.05.2019** den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans **"Industriepark Region Trier - 9. Änderung"** gefasst und den Bebauungsplan-Entwurf gebilligt.

6.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde in öffentlicher Versammlung am 6. Mai 2019 vorgenommen.

Die **öffentliche Auslegung** gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **27.05.2019** bis einschließlich **28.06.2019** durchgeführt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung in der Sitzung der Verbandsversammlung vom 03.09.2019 bedurften.

6.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND NACHBARGEMEINDEN

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Die **Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **16.05.2019** mit Abgabefrist bis einschließlich **28.06.2019**.

Es wurden Anregungen vorgebracht, die einer Abwägung bedurften.

6.4 SATZUNGSBESCHLUSS

Der B-Plan wurde am **03.09.2019** vom Zweckverband als Satzung beschlossen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes **"Industriepark Region Trier - 9. Änderung"** des Zweckverbands "Industriepark Region Trier".

Ausfertigungsvermerk
Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB öffentlich ausgelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Zweckverbands "Industriepark Region Trier". war, übereinstimmt.

Föhren, 15. Oktober 2019

gez. **(S)**

Günther Schartz
(Verbandsvorsteher)