



Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Wallscheid II - 2. Änderung und Erweiterung“



Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

- Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Begründung	1
Teil 1: Städtebaulicher Teil	1
Stand: 31.03.2014	1
1 Aufgabenstellung	3
1.1 Erfordernis der Planaufstellung	4
2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation	5
2.1 Gebietsabgrenzung	6
2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.3 Vorhandene Umgebungsbebauung	8
3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung	11
3.1 Vorgaben überörtliche Planungen	11
3.2 Bauleitplanungen	12
3.2.1 Flächennutzungsplan	12
3.2.2 Bebauungspläne	13
3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange	14
3.3.1 Natura 2000	14
3.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte	14
3.3.3 Belange der Landwirtschaft	14
3.3.4 Auswirkungen auf den Tourismus	15
4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit	15
4.1 Umweltbericht	15
5 Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung	15
6 Alternativenprüfung	17
7 Planung	18
7.1 Städtebauliches Konzept	18
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.1.3 Baugestalterische Festsetzungen	20
7.1.4 Emissionen	20
7.2 Erschließung	21
7.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung	21
7.2.2 Verkehrsprognose	21
7.3 Ver- und Entsorgung	22
7.3.1 Wasserversorgung	22
7.3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung	22
7.3.3 Energieversorgung und Telekommunikation	22
8 Flächenbilanzierung	23
9 Realisierung und Kosten	24
10 Verfahrensablauf	24

1 Aufgabenstellung

Die RBB-Aluminium GmbH wurde 1986 am jetzigen Standort im Gewerbegebiet Wallscheid mit 2 Mitarbeitern und einer Gewerbefläche von 20.000 m² gegründet.

Die seinerzeit benötigte Halle umfasste 2.500 m² Lagerfläche für den Handel mit Systemprodukten der Fenster- und Fassadentechnik. Im Laufe der folgenden Jahre wurden durch die Erweiterung der Produktpalette und der Systemtechnik auf über 10.000 Artikel sowie eigener Produktionsstraßen, stetige Betriebserweiterungen erforderlich. In den ersten Jahren des 21. Jahrhunderts kamen weitere Systeme, Industrieprodukte und Fotovoltaiktechnik hinzu, sodass z. Zt. etwa 14.500 m² Hallenfläche für Herstellung, Logistik und Vertrieb mit 135 Mitarbeitern beansprucht werden. Die inzwischen umfirmierte RBB Aluminium AG hat aktuell einen Bauantrag für weitere 2.700 m² Hallenfläche am jetzigen Standort gestellt, die aber innerhalb der Grenzen des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Wallscheid II nicht mehr realisiert werden können. Bis zum Jahre 2020 sind zwei weitere Hallen mit zusammen ca. 5.500 m² Fläche geplant. Aus Gründen der innerbetrieblichen Abläufe sind die Betriebserweiterungen nur in südlicher Richtung der jetzigen Betriebsfläche möglich. Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum der Fa. RBB Aluminium AG.

Die Ortsgemeinde Wallscheid hat daher in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 13.10.2011 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wallscheid II“ beschlossen. In einer weiteren Ortsgemeinderatssitzung im Mai 2012 wurde dann beschlossen, den Tannenhof (ehemals privilegierter landwirtschaftlicher Betrieb) künftig ebenfalls als Gewerbegebiet auszuweisen. Am 15.12.2011 hat der Verbandsgemeinderat Manderscheid die entsprechende Flächennutzungsplan-Änderung beschlossen.

Die VG Manderscheid hat im Rahmen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz RLP beantragt.

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

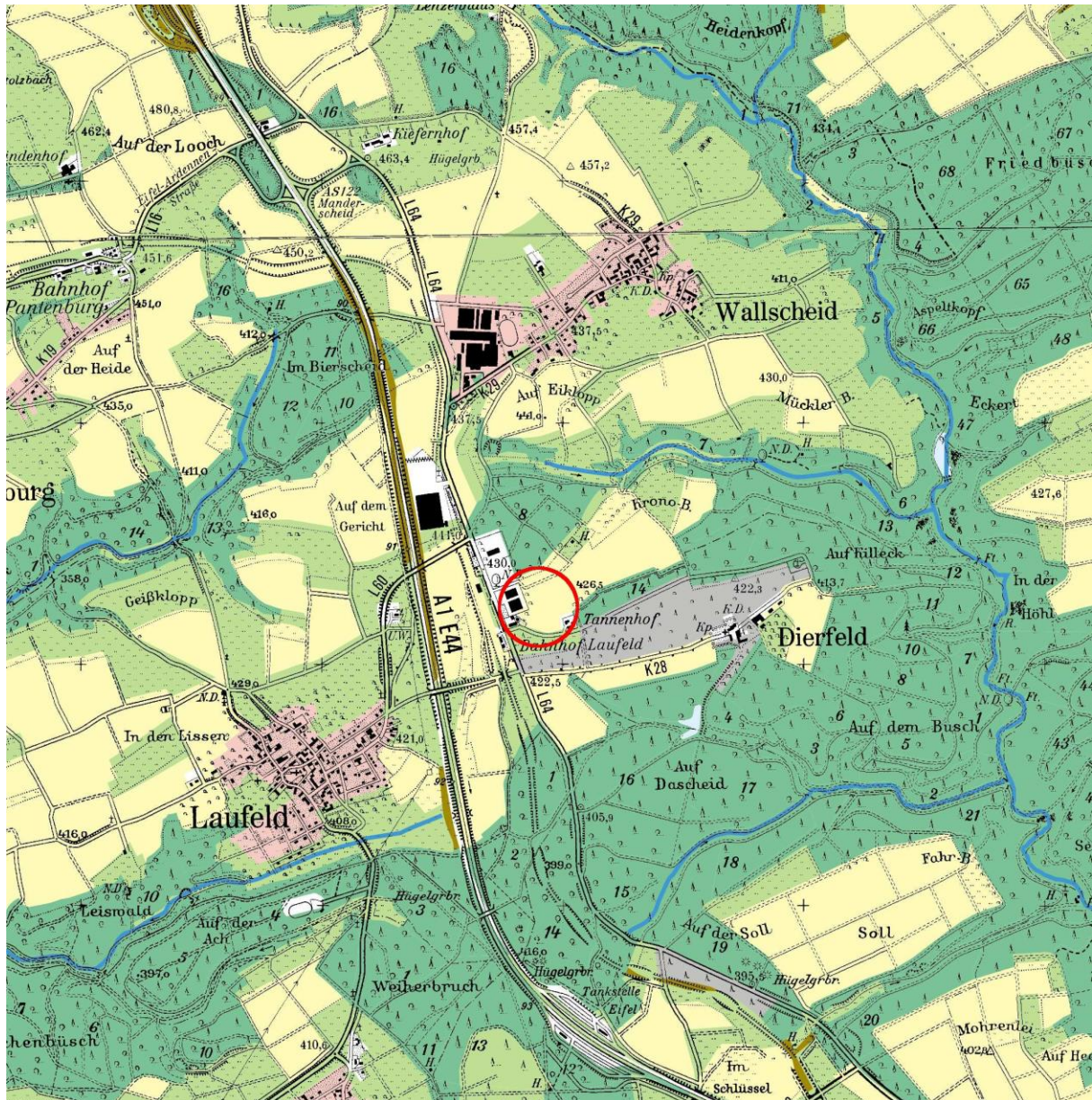
Die geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen „Wallscheid II“ sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Manderscheid (2007) als

- Flächen für die Landwirtschaft
- gepl. Grünflächen (lpfl. Ausgleichsflächen)
- Flächen für Erstaufforstung von Wald
- Gehölzflächen (Bestand)

dargestellt. Der Bereich „Tannenhof“ ist bisher noch als landwirtschaftlicher Aussiedlerhof dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht jedoch nicht mehr.

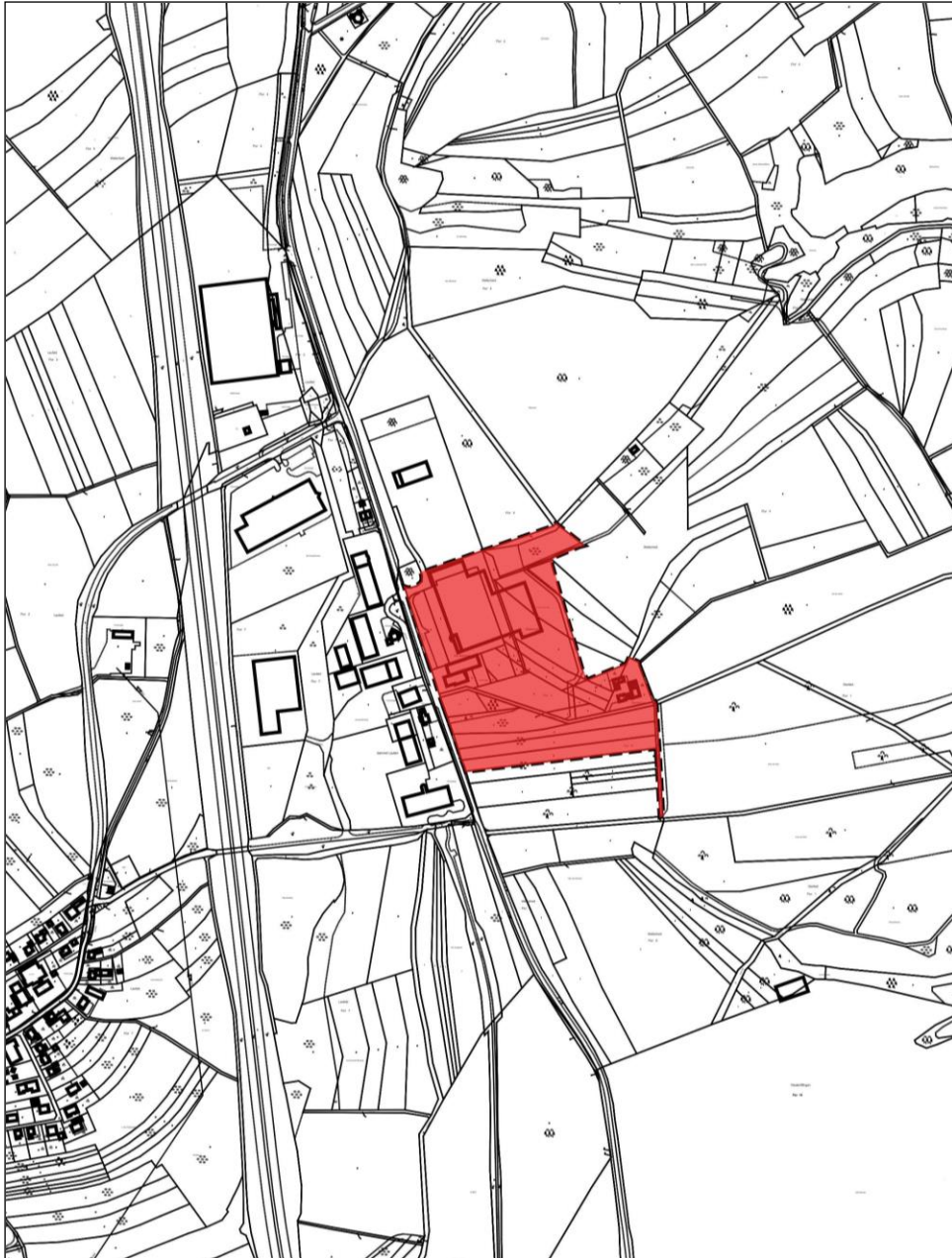
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen und städtebaulichen Regelungen zur Realisierung des Vorhabens zu schaffen, ist nach § 8 BauGB die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplanes (B-Plan) zwingend erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich – Bestandssituation



Auszug aus der Topographischen Karte des LVA (ca. 1:25.000)

2.1 Gebietsabgrenzung



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst tlw. auch Flächen, die schon in den rechtswirksamen B-Plan der Gemeinde Wallscheid „Gewerbegebiet II, 1. Änderung“ enthalten sind. Mit der Überplanung soll dem ansässigen Betrieb RBB-Aluminium die Möglichkeit einer bedarfsgerechten Entwicklung gegeben werden.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Planbereich umfasst die Parzellen und Flure, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich. Die Flächen des gepl. GE-Gebietes (Tannenhof) befinden sich im Eigentum von Karl-Heinz Pesch.

Die restlichen beplanten Flächen incl. der Ausgleichsflächen sind Eigentum der Fa. RBB Aluminium.

Die Parz. 21/24 gehört eigentumsrechtlich Frau Christiane Schmitz und wird mit überplant, zwecks evtl. späterer Integration in den Betrieb der RBB-Aluminium.

Um dem derzeitigen Betrieb im Bereich „Tannenhof“ weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten, soll dort ebenfalls ein GE-Gebiet ausgewiesen werden.

Flur	Parz.	Eigentümer
4	66/18	Ortsgemeinde 54531 Wallscheid
4	66/19	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
4	66/24	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	46/4	Ortsgemeinde 54531 Wallscheid
6	31/1	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	28/1	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	19/2	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	20/1	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	20/2	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	20/3	Ortsgemeinde 54531 Wallscheid
6	20/4	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	21/4	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/15	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/16	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/19	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/20	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/21	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/22	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/23	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/24	Schmitz Christiane, Bahnhof Laufeld, 54531 Wallscheid
6	21/25	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/27	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	21/28	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/29	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	21/30	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	23/5	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	23/6	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	23/8	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	23/11	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	23/12	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	23/13	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid

6	23/14	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	23/15	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	26/5	Pesch Karl-Heinz, Tannenhof, 54531 Wallscheid
6	26/6	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	26/8	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid
6	26/9	RBB Verwaltungs GmbH, Gewerbegebiet II, 54531 Wallscheid

2.3 Vorhandene Umgebungsbebauung

Die vorh. Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus gewerblich genutzten Gebäuden bis zu 2 Vollgeschossen und Industriehallen bis zur Höhe von 13,45 müGOK.

Das vorh. Gebäude an der geplanten Zufahrt (Anwesen Schmitz) stammt aus der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts und ist im klassischen Baustil mit Walmdach, Firsthöhe ca. 11,00 m, errichtet worden.

Dem angegliedert ist eine Lagerhalle neuer Bauart mit einer Höhe von ca. 6,50 m.



Abb.: Fa. Schmitz

Das Gebäude des alten Bahnhofes auf der gegenüberliegenden Seite überragt alle anderen Gebäude mit 14,10 m Firsthöhe.



Abb.: Alter Bahnhof



Abb.: Ansicht gegenüberliegende Halle (GE-Gebiet Laufeld II)



Abb.: Tannenhof, Karl-Heinz Pesch

3 Einordnung in die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und die überörtliche Planung

3.1 Vorgaben überörtliche Planungen

Landesentwicklungsprogramm IV (2008) LEP IV

- Landesweit bedeutsamer Bereich für den Grundwasserschutz (i.V. mit der beabsichtigten Trinkwasser-Talsperre Sammetbach)
- Landesweit bedeutsamer Bereich für historische Kulturlandschaft (Nr. 3.2 „Vulkaneifel“)

Das LEP IV gibt im Kap. 4.2.2 „Kulturlandschaften“ u. a. folgende Ziele und Grundsätze vor:

Z 92

„Die landesweit bedeutsamen historischen Kulturlandschaften sind in ihrer Vielfältigkeit, unter Bewahrung des Landschafts-Charakters, der historisch gewachsenen Siedlungs- und Ortsbilder, der schützenswerten Bausubstanz sowie des kulturellen Erbes zu erhalten und im Sinne der Nachhaltigkeit weiterzuentwickeln.“

Gem. Anhang zum LEP IV sind für die historische Kulturlandschaft „Vulkaneifel“ folgende Merkmale aufgeführt:

- Vulkankrater/-seen
- Maare
- Kesseltäler
- Grünländereien

Regionaler Raumordnungsplan ROP neu (Entwurf)

Der Entwurf zum ROPneu kennzeichnet das Plangebiet als:

- Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion „Land- und Forstwirtschaft“
- Ortsgemeinde mit der besonderen Funktion „Gewerbe“

3.2 Bauleitplanungen

3.2.1 Flächennutzungsplan

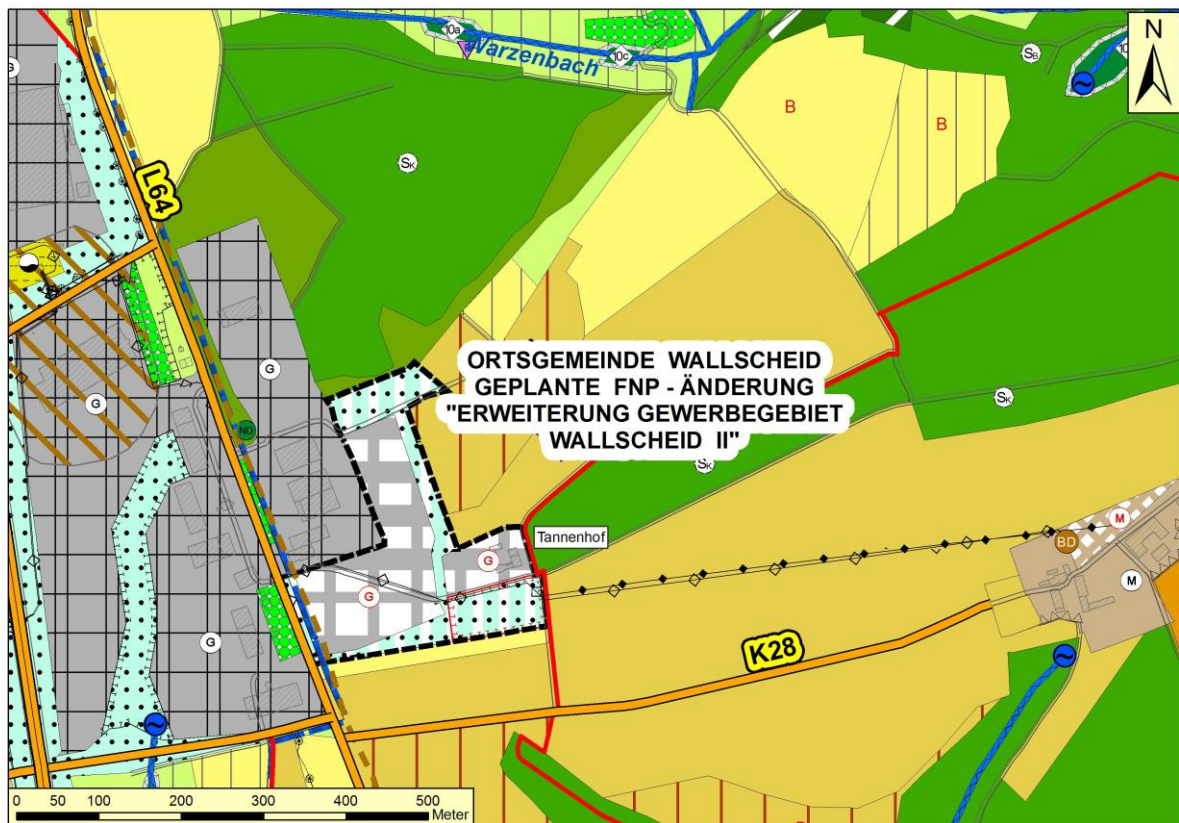
Der Gemeinderat von Wallscheid hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 den Wunsch der Fa. RBB Aluminium nach einer Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wallscheid II“ zugestimmt und die erf. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Verbandsgemeinde Manderscheid beantragt.

Der Verbandsgemeinderat Manderscheid hat in seiner Sitzung am 15.12.2011 der Einleitung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung zugestimmt.

Der Antrag zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde im Mai 2012 bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich gestellt. Mit Bescheid vom 27.06.2012 hat die Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich dem Verfahren grundsätzlich zugestimmt.

Die Offenlage des Flächennutzungsplanes fand vom 05.08.2013 bis zum 05.09.2013 statt.

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Wittlich-Land hat in seiner Sitzung am 17.05.2015 dem Feststellungsbeschluss zugestimmt. Die Unterlagen müssen noch zur Genehmigung bei der Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich vorgelegt werden.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Ortsgemeinde Wallscheid

3.2.2 Bebauungspläne

Die Gemeinde Wallscheid hat in 1989 den B-Plan „Gewerbegebiet Wallscheid II“ aufgestellt. Dieser wurde am 07.07.1989 rechtsverbindlich. In 2002 wurde eine 1. Änderung des B-Planes „Gewerbegebiet Wallscheid II“ vom Gemeinderat Wallscheid auf Antrag der Fa. RBB Aluminium beschlossen.

Die 1. Änderung wurde mit Beschluss und Veröffentlichung am 06.12.2002 rechtsverbindlich.

Im Geltungsbereich dieses rechtswirksamen B-Planes sind die Expansionsziele der Fa. RBB nicht mehr zu realisieren.

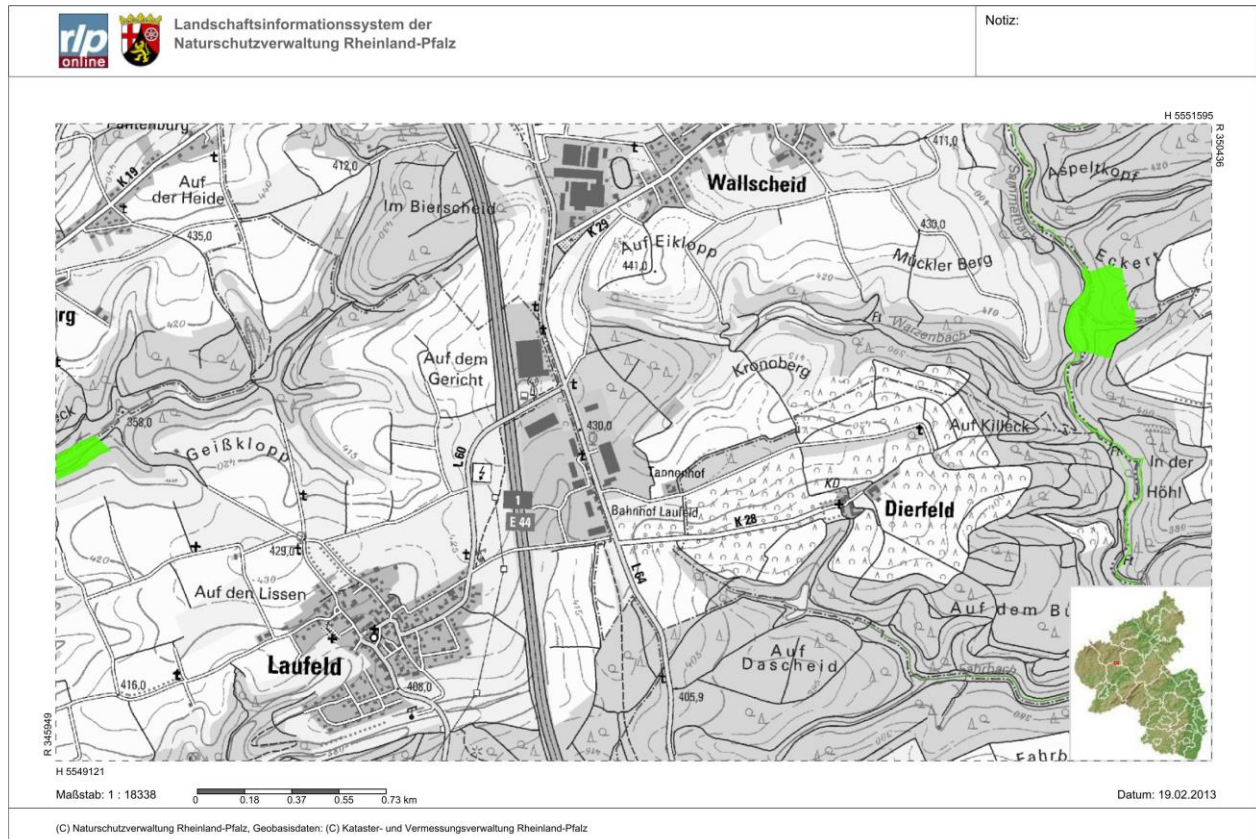


Karte 1. Änderung

3.3 Sonstige Planungen Dritter und zu beachtende Belange

3.3.1 Natura 2000

Vogelschutz- oder FFH-Gebiete werden nicht tangiert.



Quelle: Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz

3.3.2 Kulturdenkmäler / Schutzobjekte

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind von der Planung keine schutzwürdigen Objekte bzw. Kulturdenkmäler im Sinne des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes (DSchPflG) bekannt.

3.3.3 Belange der Landwirtschaft

Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen stehen alle im Eigentum der Fa. RBB und sind teilweise verpachtet. Die Fa. RBB trifft mit den Pächtern eine einvernehmliche Lösung.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Dienststelle Treier schreibt in ihrer Stellungnahme zur vereinfachten raumordnerischen Prüfung: "Gegen die o.a. Planung bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken".

3.3.4 Auswirkungen auf den Tourismus

Der Mosel-Maare-Radweg Daun-Lieser verläuft bis zum Anfang des GE-Gebietes Laufeld II auf der alten Bahntrasse und zweigt dann auf der L 60 verlaufend zunächst über die Autobahnüberführung. Unmittelbar hinter der Autobahnüberquerung verläuft er auf einer eigenen Trasse bis zum Ortseingang Laufeld, um dann über eine Gemeindestraße wieder die Autobahn zu kreuzen und in der Nähe des Bahnhofes Laufeld wieder auf die alte Bahntrasse zu finden. Damit verläuft der Radweg um das GE-Gebiet Laufeld II und damit auch um das GE-Gebiet Wallscheid II herum.

Konflikte sind hier nicht zu erwarten.

Sonstige touristische Einrichtungen sind nicht betroffen.

4 Umweltbelange / Umwelterheblichkeit

4.1 Umweltbericht

Siehe Teil II der Begründung: Umweltbericht

5 Abweichungen von den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesplanung

Gem. Schreiben der Kreisverwaltung als Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung nach § 16 Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 18 Landesplanungsgesetz ist die Planung mit den Zielen der Raumordnungsplanung ROP (1985) und ROP neu und der Landesentwicklungsplanung LEP IV unter folgenden Auflagen vereinbar.

- **Kreisverwaltung Bernkastel-Wittlich – Untere Naturschutzbehörde:**

Zitatanfang

„Die Planung muss mit den Schutzzwecken der Landesverordnung über den Naturpark Vulkaneifel in Einklang gebracht werden.

Es werden Einbindungsmaßnahmen und gestalterische Maßnahmen (z. B. Dachgestaltung, Höhenentwicklung) erforderlich. Bei dem Ausbau der neuen Zuwegung zum Tannenhof von der K 28 aus Richtung Süden ist die Baumreihe östlich des bisherigen Wirtschaftswegs zu erhalten.

Eingriffe durch Versiegelung sowie der Wegfall von Ausgleichsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Gewerbegebiet II, 1. Änderung aus 2002 sind entsprechend zu kompensieren. Ebenso ist der Wegfall der Gehölze auf den Parzellen 21/4, 21/6 (tw.) 21/24 (tw.), 21/28 (tw.) und 21/20 artenschutzrechtlich zu behandeln und zu kompensieren.“

Zitatende

- **Planungsgemeinschaft Region Trier:**

Zitatanfang

„„Vorbehaltsgebiet für die Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Grundwasserschutz“, dessen Funktion durch das Vorhaben und die beabsichtigte Bebauung und Versiegelung ggf. beeinträchtigt werden könnte. Hier wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord als zuständige Fachbehörde am Standort Trier empfohlen.

Härten für die landwirtschaftlichen Nutzer sollen möglichst vermieden oder ausgeglichen werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit für die Bauleitplanung und deren Vollzug empfehlen wird dennoch eine konkrete standortbezogene Abstimmung mit der Landwirtschaftskammer.“

Zitatende

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz:**

Zitatanfang:

„Sämtlich anfallendes, behandlungsbedürftiges Schmutzwasser und behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser ist leitungsgebunden an die vorhandene GKA Lambachtal zu verbringen. Innerhalb des Wasserschutzgebietes ist bei Planung, Bau und Betrieb der Schmutzwasserleitungen das ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und –leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ (November 2002) zu beachten.

Unter der Voraussetzung, dass die entwässernden (Dach-) Flächen keine Schwermetallionen (Blei, Kupfer, Zink usw) oder andere schädliche Stoffe freisetzen, das Niederschlagswasser also unbelastet ist, stimmt die SGD einer breitflächigen Anlage von flachen Mulden (maximale Tiefe 30 cm), die gewährleisten, dass über die belebte Bodenzone versickert und rückgehalten wird, zu.

Für diese Mulden wird auf die Vorlage eines Erlaubnis-antrages behördlicherseits verzichtet.

Im Übrigen verweise ich auf das bestehende Konzept des B-Planes, GE-Gebiet II, 1.

Änderung, zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Die im Bau-feld/Betriebsgelände befindliche überörtliche Trinkwasserversorgungsleitung des ZWEM ist in Absprache mit dem Versorger rechtzeitig zu sichern und dann zu verlegen.

Ein Entwässerungskonzept (auf Vorplanungsniveau) ist im Bebauungsplanverfahren vorzulegen, in dem die gesetzlichen Zielvorgaben hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung für den Planbereich umzusetzen sind. Der Nachweis der gesicherten Rückhaltung des Niederschlagswassers ist von einem fachkundigen Planungsbüro zu führen. Die in unserem Dienstbezirk üblichen mind. 50 Liter je m² befestigter Fläche sind bei der Bemessung der Rückhaltebereiche anzusetzen.“

Zitatende

- **Zweckverband Wasserversorgung Eifel-Mosel:**

Zitatanfang

„Es ist nicht zweckmäßig, die vorhandene überörtliche Trinkwasser-Versorgungsleitung des

Zweckverbandes Wasserversorgung Eifel-Mosel im Betriebsgelände der RBB Aluminium AG zu belassen. Die Leitung sollte am östlichen Rand des Plangebietes abgegriffen und über die zukünftige Zufahrt zum Tannenhof und die K 28 umgelegt werden. Die Kosten hat der Investor zu tragen.

Zitatende

- **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht:**

Zitatanfang

„Im anstehenden Bebauungsplanverfahren ist jedoch unter Berücksichtigung der Vorbelastung die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Planvorhabens gegenüber dem westlich gelegenen maßgeblichen Immissionsort „Tannenhof“ nachzuweisen.“

Zitatende

- **Landebetrieb Mobilität:**

Zitatanfang

„Für die neue Zufahrt zur L 64 ist eine Linksabbiegespur Typ 2 nach RAS-K-1 im Zuge der L 64 anzulegen.

Der Wirtschaftsweg zur K 28 darf nur zur Erschließung des Tannenhofes und zur Erschließung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke genutzt werden, Die Zufahrt zum Werksgelände der Firma RBB über die K 28 ist nicht zulässig.“

Zitatende

6 Alternativenprüfung

Da es sich hier um die Erweiterung des vorh. Betriebes der RBB-Aluminium AG und die baurechtliche Sicherung des vorh. Schreinerbetriebes handelt, erübrigt sich die Suche nach alternativen Standorten.

Die Weiterentwicklung des GE-Gebietes entlang der L 64 in südlicher Richtung scheint aus städtebaulicher - und naturschutzfachlicher Hinsicht eher sinnvoll, als in die freie Landschaft nach Osten.

Eine Entwicklung in nördlicher Richtung scheitert sowohl an der Flächenverfügbarkeit, als auch an den innerbetrieblichen Abläufen, für die eine Expansion in nördlicher Richtung nicht sinnvoll bzw. unwirtschaftlich wäre.

7 Planung

7.1 Städtebauliches Konzept



Bebauungsplan 2. Änderung

Der Investor RBB möchte den Standort Wallscheid langfristig sichern. Um dem Betrieb zukunftsweisende Investitionen in die Optimierung von Betriebsabläufen und Produktionshallen zu ermöglichen, ist die Überplanung des bisherigen B-Planes „Wallscheid II, 1. Änderung“ und die Erweiterung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Die gesamte überplante Fläche umfasst ca. 7,80 ha, davon sind im B-Plan Gewerbegebiet „Wallscheid II – 1. Änderung“ bereits ca. 4,19 ha enthalten. Etwa 3,61 ha stellen die Erweiterungsflächen dar.

Das Bebauungskonzept der Fa. RBB soll für den Erweiterungsbereich beibehalten werden. Die vorh. Hallenkörper erstrecken sich über eine Höhe von ca. 8,00 – 9,00 m ü GOK bis zur Oberkante der Attika.

Dachneigungen sind äußerlich nicht erkennbar, da sie von umlaufenden Attiken verdeckt werden.

Dieses Prinzip soll in der Erweiterungsfläche ebenfalls beibehalten werden.

Da das Niveau des Betriebsgebäudes der Fa. RBB ca. 1,50 m unter dem der L 64 liegt, ist es durchaus sinnvoll, eine Gebäudehöhe von 12 m ü GOK zuzulassen.

Die bisherige Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf 2 nach § 16 BauNVO kann damit entfallen. Die geplante Aufstockung des Bürotraktes der Fa. RBB kann innerhalb der Gebäudehöhe von 12,00 m realisiert werden.

Damit bleibt die absolute Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet noch unter den höchsten Gebäuden des gegenüberliegenden GE-Gebietes „Laufeld II“.

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Gemeinderat Wallscheid hat in seiner Sitzung am 13.10.2011 beschlossen, ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO zu entwickeln.

Zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser. Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Nicht zugelassen werden

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
2. Vergnügungsparks.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1.1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

Gem. obiger Ausführung wird nach § 16(2) das Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (3) die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

GRZ = 0,8 Höchstmaß nach § 17 BauNVO

max. H = 12,00 m ü Bezugsniveau nach § 18 BauNVO

max. H = 10,00 m ü Bezugsniveau nach § 18 BauNVO für den Bereich GE-Gebiet „Tannenhof“
Bezugsniveau ist die Höhe des ebenerdigen Gebäudeeinganges.

7.1.3 Baugestalterische Festsetzungen

In dem gesamten Gebiet sind Dachneigungen bis zu 60° (alter Bahnhof) vorhanden.

Da es sich bei den neuen Vorhaben überwiegend um Hallenbauten handelt, werden als zulässige Dachneigungen 0 – 40° festgesetzt. Steilere Dachneigungen würden bei den im GE-Gebiet üblichen großen Baukörpern zu unproportional wirkenden Bauformen führen.

Auf weitere einschränkende baugestalterische Festsetzungen wird verzichtet, um die Gestaltungsfreiheit des Investors nicht unnötig einzuschränken.

Die Böschungsansichtshöhen sind nur bis zu max. 1,50 m Höhendifferenz zulässig. Ab einer Böschungsansichtshöhe von 1,50 m ist diese durch eine Berme (Breite mind. 1,50 m) zu untergliedern.

Oberirdische Tankanlagen sind nicht zulässig.

7.1.4 Emissionen

In dem geplanten GE-Gebiet sind Emissionslagepegel von 65/50 dBA (tags/nachts) zulässig. Eine Beschränkung ist nicht erforderlich, da die vorh. Gewerbegebiete Wallscheid und Laufeld II bereits Vorbelastungen auf die einzige Wohnstätte des „Laufelder Bahnhofes“ darstellen, die näher am Wohngebäude liegen als die neue, geplante Bebauung. In dem überplanten Bereich Tannenhof, der ebenfalls als GE-Gebiet ausgewiesen werden soll, befindet sich eine Betriebsinhaberwohnung, die durch den vorh. Betrieb ebenfalls vorbelastet ist.

7.2 Erschließung

7.2.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Das Gewerbegebiet „Wallscheid II“ liegt sehr verkehrsgünstig etwa 1 km von der Autobahnanschlussstelle A1/A48 – Manderscheid zwischen Koblenz und Trier. Die Anbindung des GE-Gebietes selbst erfolgt über die L 64.

Die Erschließung des GE-Gebietes „Wallscheid II“ ist derzeit über eine direkte Anbindung an die L 64 gegenüber der Zufahrt zum GE-Gebiet „Laufeld II“ gewährleistet.

Der Betrieb „Schmitz“ besitzt eine eigene Zufahrt in einer Breite von ca. 30 m direkt von der L 64 aus. Unmittelbar südlich bindet ein landwirtschaftlicher Weg an, der bisher sowohl den Tannenhof als auch die dahinter liegenden landwirtschaftlichen Flächen erschließt.

Gem. Raumordnerischen Bescheid darf die Erweiterungsfläche des Betriebes RBB mit einer separaten, neuen Zufahrt und der Auflage, dass hierzu eine Linksabbiegerspur hergestellt wird, an die L 64 angebunden werden.

Im Gegenzug hierzu sollte die vorh. Zufahrt zum Betrieb „Schmitz“ rückgebaut und geschlossen werden. Dieser sollte zukünftig über den neuen Anschluss erschlossen werden.

Im Zuge der 1. Offenlage wurden von den betroffenen Anliegern Schmitz und Schmitt Einwände gegen die geplante Linksabbiegespur auf der L64 sowie die Lage der zukünftigen Betriebszufahrt erhoben. In seiner Sitzung am 30.09.2014 hat der Gemeinderat Wallscheid beschlossen, die vorh. Einfahrt zum Gewerbegebiet Wallscheid II als alleinige Zufahrt zum gesamten, erweiterten Gewerbegebiet II zuzulassen. Die bisherige geplante neue Zufahrt entfällt damit und macht auch die geplante Linksabbiegespur auf der L64 somit obsolet. Die vorliegende Planung enthält diese Änderungen.

Die bisherige Anbindung des vorh. Wirtschaftsweges entfällt ebenfalls, da die Erweiterung des Plangebietes diesen mit einbezieht, und der Investor RBB den Weg innerhalb der Erweiterungsfläche bereits von der Gemeinde erworben hat.

Der Tannenhof wird zukünftig über die K 28 und einen vorh. Wirtschaftsweg, der noch auszubauen ist, erschlossen.

Eine Erschließung des Betriebes RBB von diesem Weg aus ist unzulässig.

7.2.2 Verkehrsprognose

Durch die Erweiterung des GE-Gebietes „Wallscheid II“ wird sich die Verkehrsmenge zum Betrieb RBB nicht signifikant erhöhen. Nach Angaben des Investors setzen sich die Verkehrsbelastungen aus Quell- und Zielverkehr:

ca. 300 Pkw An- und Abfahren pro Tag

und ca. 20 Lkw An- und Abfahren pro Tag

zusammen.

7.3 Ver- und Entsorgung

7.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des GE-Gebietes „Wallscheid II“ ist über den Hochbehälter Laufeld und das anschließende Wasserverteilungsnetz gesichert. Zurzeit verläuft über den vorh. Wirtschaftsweg zum Tannenhof eine Versorgungsleitung DN 125 nach Dierfeld, auf der sich auch Hydranten befinden. Die Trink- und Löschwasserversorgung des GE-Gebietes Wallscheid II – 2. Änderung ist somit gesichert. Die Versorgungsleitung nach Dierfeld wird östlich des Tannenhofes „abgegriffen“ und in die zukünftige Erschließungsstraße über die K 25 umverlegt, da die Fa. RBB den Wirtschaftsweg bereits käuflich erworben hat. Die Kosten für die Umverlegung trägt der Investor. Details sind in einem gesonderten Entwurf zu klären.

7.3.2 Abwasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Sowohl auf dem jetzigen Werksgelände der Fa. RBB als auch in der L 64 verlaufen Schmutz- bzw. Mischwasser- als auch Regenwasserkanäle, die derzeit das anfallende Schmutzwasser zum Pumpwerk Laufeld leiten. Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht auf eigenem Gelände zur Versickerung gelangt, zur Rückhaltung in den Fahlbach im GE-Gebiet „Laufeld II“ geleitet.

Der Fahlbach gehört zum Gewässersystem der Lieser und liegt damit außerhalb des abgegrenzten Schutzgebietes für die Sammetbachtalsperre.

Es ist auf der Erweiterungsfläche vorgesehen, das anfallende Regenwasser leitungsgebunden zu dem nördlich gelegenen vorhandenen Versickerungsteich zu leiten. Die Bemessung und der Nachweis werden in der Detailplanung erbracht. Das anfallende Schmutzwasser wird über den vorh. Anschluss an das öffentliche Mischwassersystem weitergegeben. Die Dimension ist ausreichend.

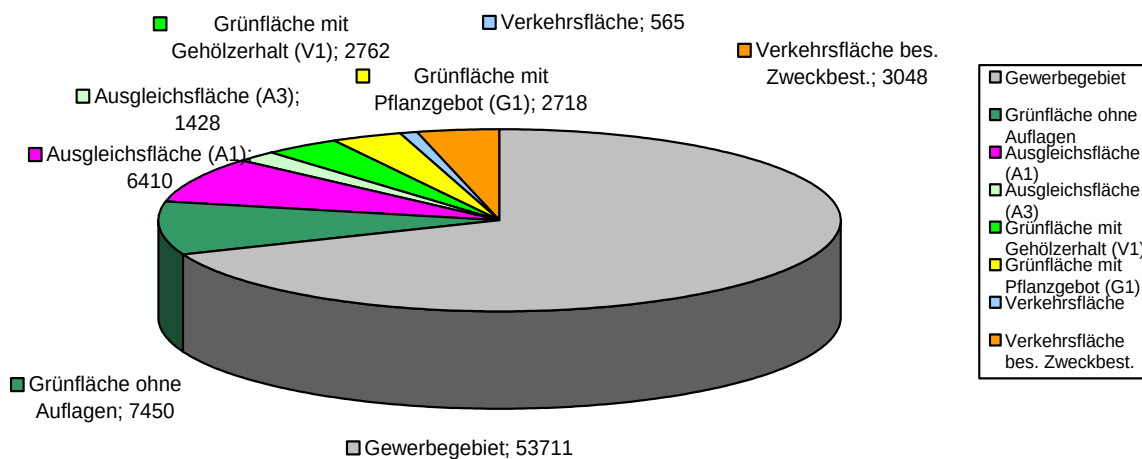
7.3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Der Betrieb RBB hat derzeit eine ausreichende Energieversorgung über das vorh. Netz der RWE AG. Diese reicht für die Erweiterung ebenfalls aus.

Ebenso ist die derzeitige Versorgungssituation bzgl. Telekommunikation auch für die zukünftige Erweiterung ausreichend.

8 Flächenbilanzierung

Bezeichnung	Fläche [m²]
Gewerbegebiet - GE	53.711
Grünfläche ohne Auflagen	7.450
Ausgleichsfläche (A1)	6.410
Ausgleichsfläche (A3)	1.428
Grünfläche mit Gehölzerhalt (V1)	2.762
Grünfläche mit Pflanzgebot (G1)	2.718
Verkehrsfläche	565
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	3.048
Summe	78.092



9 Realisierung und Kosten

Die vollständige Bebauung der Erweiterungsfläche ist bis 2020 geplant. Dies kann je nach konjunkturellen Erfordernissen auch früher der Fall sein.

Besondere zusätzliche äußere Erschließungsmaßnahmen sind bis auf die Anlage einer Linksabbiegerspur auf der L 64 nicht erforderlich.

Alle Kosten, die mit der Erweiterung des GE-Gebietes zusammenhängen trägt der Investor.

10 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss wurde von dem Ortsgemeinderat Wallscheid erstmalig am 13.10.2011 gefasst. Am 15.12.2011 hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Manderscheid beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern und gleichzeitig die Durchführung einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gem. § 18 Landesplanungsgesetz RLP beantragt.

Am 12.03.2013 hat die VG Manderscheid das **Scopingverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB** eingeleitet. Die Rückläufe aus dem Scopingverfahren wurden nach dem Beschluß des Gemeinderates vom 03.06.2013 in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Am 17.06.2013 fand die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB** in Wallscheid statt.

Am 15.07.2013 hat der Gemeinderat sich mit den Eingaben befasst und die Offenlage beschlossen.

Die **1. Offenlage** des Bebauungsplanes erfolgte in der Zeit vom 05.08.2013 bis einschl. 05.09.2013.

Der Gemeinderat hat am 30.09.2014 über die Bedenken und Anregungen aus der Offenlage beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Bezugshöhe für die Gebäude wird konkretisiert: „Bezugsniveau ist die Höhe des ebenerdigen Gebäudeeinganges.“
- Die geplante neue Zufahrt und die Linksabbiegespur auf der L64 entfallen. Die vorh. Zufahrt nördlich zum Gewerbegebiet Wallscheid II wird als alleinige Zufahrt beibehalten.

Die **2. Offenlage** des Bebauungsplanes erfolgt in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschl. 10.12.2014.

Der Gemeinderat hat am 31.03.2015 über die Bedenken und Anregungen aus der 2. Offenlage beraten und folgende Beschlüsse gefasst:

- Die geplante Flächeninanspruchnahme für die Kurvenausrundungen auf der Gemarkung Dierfeld wird zurückgenommen.
- In der Planurkunde werden die externen Ausgleichsflächen nachrichtlich dargestellt.
- Die Gewerbetreibenden des Tannenhofes werden darauf hingewiesen, dass eine Sondernutzung zu beantragen ist. Die Planung der Zufahrtsstraße wird mit dem LBM abgestimmt.

- Es werden keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geplant.

In der Sitzung am 31.03.2015 fasste der Ortsgemeinderat Wallscheid den **Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.**

Nach erfolgter Genehmigung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan veröffentlicht.

Mit der **öffentlichen Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses am 26.05.17 im
Mitteilungsblatt der VG Wittlich-Land **ist der Bebauungsplan** gem. § 10 Abs. 3 Bau GB **in Kraft**
getreten.

Ortsgemeinde Wallscheid, den 22. Mai 2017



Uwe Kröffges
Ortsbürgermeister

