

# Ortsgemeinde Sembach

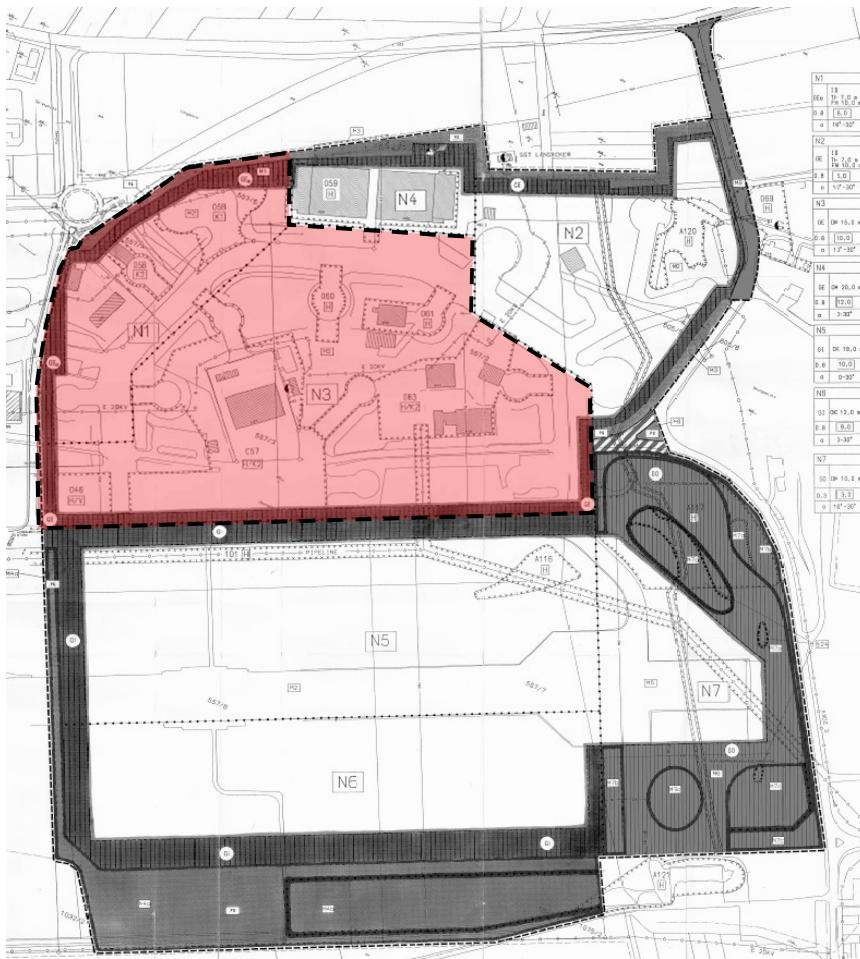
## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sembach II“

8. Änderung

### Begründung

Fassung: Entwurf

Stand: 04.02.2026



### Bearbeitung:

FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH

Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern

Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Plangeber: Ortsgemeinde Sembach, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn  
Bearbeitung: FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern  
Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: firu-kl1@firu-mbh.de





## Inhaltsverzeichnis

I	ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG.....	3
II	PLANGEBIET.....	4
III	ANGEWENDETES VERFAHREN .....	4
IV	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
V	PLANINHALTE .....	5
VI	WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	7



## I ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach; Teilaufhebung und 1. Änderung“ ist seit dem Jahr 1999 rechtskräftig. Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich sowohl architektonische und technische Standards als auch die Anforderungen an moderne Produktionsstandorte weiterentwickelt. In Teilen entsprechen die seinerzeit getroffenen Festsetzungen – insbesondere im Hinblick auf die zulässige Gebäudehöhe und die Dachgestaltung – nicht mehr den heutigen funktionalen, gestalterischen und betrieblichen Erfordernissen.

Konkreter Anlass für die vorliegende vereinfachte 8. Teiländerung des Bebauungsplanes ist das Erweiterungsinteresse eines im Plangebiet ansässigen, hochspezialisierten Unternehmens, das Mobilitätslösungen für den militärischen entwickelt und produziert. Zur Sicherung und Weiterentwicklung des Standortes sind im nordwestlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes u. a. drei neue Produktionshallen vorgesehen. Für diese Hallen ist im Bereich N 1 eine größere Höhe baulicher Anlagen erforderlich, als sie nach den bisher geltenden Festsetzungen zulässig wäre. Darüber hinaus überschreiten die Länge vorgesehenen Hallen die bislang festgesetzte Bauweise, weshalb eine Änderung der festgesetzten Bauweise in den Bereichen N 1 und N 3 erforderlich wird.

Die bislang festgesetzten Trauf- und Firsthöhen erweisen sich für die angestrebte, moderne Hallenbebauung als nicht sachgerecht. Die geplanten Produktionshallen sollen insbesondere mit einem Flachdach und darauf angeordneten technischen Aufbauten errichtet werden. Eine solche Bauweise wird durch die geltenden Festsetzungen derzeit planungsrechtlich nicht hinreichend ermöglicht. Die Anpassung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen ist daher erforderlich, um die angestrebte betriebliche Entwicklung unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu ermöglichen.

Vor diesem Hintergrund besteht ein Erfordernis der Bauleitplanung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB, um die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet an die veränderten Rahmenbedingungen und Bedürfnisse anzupassen und den bestehenden Bebauungsplan punktuell fortzuschreiben.

Mit der vereinfachten 8. Teiländerung des Bebauungsplanes werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichung der Erweiterung eines bestehenden, hochspezialisierten Betriebes und damit Sicherung und Stärkung eines bedeutenden, technologisch anspruchsvollen Produktionsstandortes mit sicherheitsrelevanter Ausrichtung.
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an heutige Anforderungen, insbesondere durch die maßvolle Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe im betroffenen Teilbereich.
- Schaffung flexiblerer Regelungen zur Gebäudegeometrie, insbesondere durch den Verzicht auf detaillierte Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen zugunsten einer an den Hallentypus angepassten Höhenregelung.



- Ermöglichung moderner Dachformen und technischer Aufbauten (z. B. Flachdächer mit integrierter Technik, ggf. auch mit Anlagen zur Energieerzeugung), um zeitgemäßen betrieblichen, energetischen und sicherheitstechnischen Anforderungen Rechnung zu tragen.
- Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsplätzen am Standort durch die Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des ansässigen Unternehmens.
- Stärkung des Gewerbe- und Wirtschaftsstandortes Sembach insgesamt durch die qualitativen und quantitativen Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet.
- Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch eine gezielte, räumlich begrenzte Anpassung der planungsrechtlichen Vorgaben, ohne die Grundkonzeption des Bebauungsplanes in Frage zu stellen.
- Berücksichtigung heutiger Anforderungen an funktionale, energieeffiziente und technisch hochwertige Produktionsgebäude, insbesondere im Hinblick auf die Integration technischer Anlagen in die Gebäudehülle.

Durch die vorliegende vereinfachte 8. Teiländerung werden somit die bauleitplanerischen Rahmenbedingungen aktualisiert, um die Fortentwicklung eines standortprägenden, sicherheitsrelevanten Produktionsbetriebes zu ermöglichen und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung im Gewerbepark Sembach zu sichern.

## II PLANGEBIET

Die Änderungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Sembach II“ – 8. Teiländerung beschränken sich auf den Bereich der Bauflächen, die im Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach; Teilaufhebung und 1. Änderung“ mit N 1 und N 3 festgesetzt sind.

## III ANGEWENDETES VERFAHREN

Die 8. Teiländerung des Bebauungsplan „Gewerbepark Sembach II“ kann gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, da:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 2 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissions-schutzgesetztes zu beachten sind.



Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

#### **IV PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

Mit der vorliegenden Teiländerung werden ausschließlich die Höhe baulicher Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen des bestehenden „Gewerbepark Sembach; Teilaufhebung und 1. Änderung“ im konkret benannten Teilbereich angepasst. Die grundlegende Art und das Maß der baulichen Nutzung mit Ausnahme der geringfügigen Änderung der Höhe baulicher Anlagen und den Entfall der Anzahl der Vollgeschosse in einem Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben unverändert. Zusätzliche Bauflächen oder neue Nutzungsarten können nicht aus der Änderung des Bebauungsplanes abgeleitet werden, sodass die Grundzüge ursprünglichen Planung unberührt bleiben. Weder die Ziele der Landes- noch der Regionalplanung werden dementsprechend durch diese Änderung berührt. Ebenso ergeben sich keine Auswirkungen auf die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf den in Ziff. II beschriebenen räumlichen Geltungsbereich; sämtliche übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbepark Sembach; Teilaufhebung und 1. Änderung“ behalten ihre Gültigkeit und bleiben vollumfänglich wirksam.

#### **V PLANINHALTE**

Im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan war für den Teilbereich N 1 eine Traufhöhe von 7,0 m und eine Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Diese auf klassische giebelorientierte Bauformen ausgerichtete Festsetzungsweise erweist sich für die nun vorgesehene moderne Hallenbebauung mit spezialisierten Produktions- und Technikabläufen als nicht mehr sachgerecht. Mit der vorliegenden Teiländerung wird – entsprechend der bereits in weiten Teilen des Bebauungsplanes angewendeten Systematik – auf die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verzichtet und stattdessen die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt. Für den betroffenen Bereich wird eine maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von 15,0 m festgesetzt. Hierdurch wird den konkreten betrieblichen Anforderungen der geplanten Produktionshallen Rechnung getragen, zugleich aber eine Anpassung an die im übrigen Plangebiet übliche Festsetzungssystematik vollzogen. Die festgesetzte Höhe von 15,0 m fügt sich in das bestehende Höhengefüge ein, da sie der zulässigen Höhe im angrenzenden Gebiet N3 (15,0 m) entspricht und unter der zulässigen Höhe im Gebiet N 4 (20,0 m) bleibt. Eine städtebauliche Dominanz der neuen Hallen ist nicht zu erwarten. Die Umstellung auf die Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen verbessert zudem die planungsrechtliche Flexibilität, da unterschiedliche konstruktive Aufbauhöhen, moderne Hallenquerschnitte und die Integration technischer Anlagen innerhalb eines klar definierten Höhenrahmens ermöglicht werden, ohne die städtebauliche Steuerung aufzugeben.

Im bisherigen Planbestand war für den zu ändernden Bereich zusätzlich zur Höhenfestsetzung die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, während in den übrigen Baugebieten mit Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen auf eine Festsetzung der Vollgeschosszahl verzichtet wird. Im Zuge der

Plangeber: Bearbeitung:	Ortsgemeinde Sembach, Hauptstraße 18, 67677 Enkenbach-Alsenborn FIRU mbH, Bahnhofsstraße 22, 67655 Kaiserslautern Tel.: 06 31 / 3 62 45-0 • Fax: 06 31 / 3 62 45-99 • E-Mail: <a href="mailto:firu-kl1@firu-mbh.de">firu-kl1@firu-mbh.de</a>	
----------------------------	--	---



Teiländerung wird daher die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse aufgehoben. Dies stellt eine Angleichung an die übrigen Baugebiete und eine konsequente Fortführung der vorhandenen Regelungssystematik dar. Die bauliche Kubatur wird bereits über die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen hinreichend gesteuert, sodass eine zusätzliche Begrenzung der Vollgeschosse für die Sicherung des städtebaulichen Zielbildes nicht erforderlich ist. Die Streichung der Vollgeschoßfestsetzung erhöht die Gestaltungs- und Nutzungsflexibilität insbesondere für moderne Produktions- und Technikgebäude, ohne zu einer unkontrollierten Verdichtung zu führen, da der Höhenrahmen unverändert vorgegeben ist.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war im Teilbereich N 1 offene Bauweise festgesetzt. Damit ist die Länge baulicher Anlagen regelmäßig auf 50 m begrenzt. Die vorgesehenen Hallen- und Produktionsgebäude überschreiten diesen Rahmen bzw. erfordern größere zusammenhängende Baukörper. Um die planungsrechtliche Umsetzbarkeit sicherzustellen und einen klar definierten, städtebaulich kontrollierten Rahmen für die betriebliche Entwicklung zu schaffen, wird für das mit N 1 festgesetzte Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise zugelassen und die maximal zulässige Gebäudelänge auf 80,0 m festgesetzt.

Für das mit N 3 festgesetzte Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise beibehalten und die maximal zulässige Gebäudelänge auf 160,0 m erhöht. Hintergrund ist der dort zu erwartende bzw. benötigte Umfang moderner Hallen- und Produktionsstrukturen mit längeren Prozess- und Logistikketten, für die die bisherige Begrenzung nicht ausreicht.

Die städtebauliche Ordnung bleibt gewahrt, da die Kubatur weiterhin durch die übrigen Festsetzungen gesteuert wird. Die Änderung ist auf die betroffenen Teilbereiche beschränkt und dient der bedarfsgerechten Anpassung an die konkrete betriebliche Entwicklung.

Für die betroffenen Bereiche N 1 und N 3 war bisher eine Dachneigung von 10° bis 30° festgesetzt. Diese Vorgabe orientiert sich ebenfalls an klassischen geneigten Dachformen und wird den Anforderungen moderner Hallen- und Produktionsgebäude sowie der vorliegenden konkreten Objektplanung nicht mehr gerecht. Mit der Teiländerung wird die zulässige Dachneigung jeweils auf 0° bis 30° erweitert. Damit werden Flachdächer ausdrücklich zugelassen, wie sie für die geplanten Produktionshallen vorgesehen sind, und die Festsetzungen an weite Teile des übrigen Plangebietes angepasst, in denen vergleichbare Dachformen bereits möglich sind. Zugleich wird damit der Entwicklung hin zu funktionalen, energieeffizienten und technisch gut integrierbaren Dachlösungen Rechnung getragen. Vor dem Hintergrund der Zulässigkeit von Flachdächern wird ergänzend geregelt, dass technische Aufbauten auf den Dächern unbegrenzt zulässig sind, sofern sie sich um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücksetzen. Durch diese Rücksprungregelung wird gewährleistet, dass technische Aufbauten städtebaulich untergeordnet in Erscheinung treten und das Straßen- und Ortsbild nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigen, zugleich aber eine funktionsgerechte Unterbringung der erforderlichen technischen Einrichtungen ermöglicht wird.

Zur Abbildung der vorgenannten Änderungen wurden die Nutzungsschablonen N 1 und N 3 entsprechend angepasst. In ihr werden die neue Festsetzung der Höhe der Oberkante baulicher Anlagen von



15,0 m, der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (nur N 1) sowie die an die neue Dachneigung (0° bis 30°) (N1 und N 3) angepassten Regelungen nachvollziehbar dargestellt.

Insgesamt führt die Änderung zu einer konsistenten Fortschreibung des Festsetzungskonzeptes des Bebauungsplanes, bleibt räumlich auf den erforderlichen Teilbereich beschränkt und ermöglicht die notwendige Flexibilität für die geplante betrieblich-technische Entwicklung, ohne die Grundkonzeption und die städtebauliche Ordnung im Gewerbepark in Frage zu stellen.

## VI WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die vorliegende Teiländerung des Bebauungsplanes beschränkt sich in ihrem inhaltlichen Zuschnitt auf eine maßvolle Anpassung einzelner Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Dachgestaltung an heutige betriebliche und architektonische Anforderungen. Art und Maß der zulässigen Nutzung bleiben im Übrigen unverändert; es werden weder zusätzliche Bauflächen ausgewiesen noch neue Nutzungsarten zugelassen. Die Grundkonzeption des Gewerbeparkes und die im Ursprungsbebauungsplan angelegte städtebauliche Ordnung werden daher nicht in Frage gestellt, sondern im Sinne einer behutsamen Fortschreibung unter Berücksichtigung aktueller baulicher Standards weiterentwickelt.

Durch die Umstellung von Trauf- und Firsthöhen auf die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante baulicher Anlagen sowie die Anpassung der Dachneigung werden im Wesentlichen gestalterische und konstruktive Spielräume innerhalb der bereits vorgesehenen baulichen Nutzung geschaffen. Die zulässige Gebäudehöhe ordnet sich in das bestehende Höhengefüge der angrenzenden Nutzungsgebiete ein, sodass weder eine städtebauliche Dominanz noch eine grundlegende Veränderung des Orts- und Gebietsbildes zu erwarten ist. Die Möglichkeit zur Ausbildung moderner Dachformen einschließlich technischer Aufbauten führt zu einer zeitgemäßen architektonischen Ausprägung der Gewerbebauten, ohne die Gebietsstruktur als solche zu verändern. Unter dem Gesichtspunkt des Immisionsschutzes, des Verkehrsaufkommens, der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung sind mit den geringfügigen textlichen Anpassungen keine zusätzlichen oder neuen Konflikte verbunden, da sich Umfang und Art der zulässigen Nutzung nicht verändern und die betriebliche Erweiterung innerhalb des bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Rahmens stattfindet.

Die wesentlichen städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Fragestellungen sind im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes umfassend geprüft und beantwortet worden. Die jetzt vorgenommene Teiländerung knüpft an diese Abwägungsentscheidungen an und modifiziert diese lediglich in eng begrenzten, gestalterisch-technischen Punkten. Zusätzliche erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Nachbarschaft, Umwelt, Klima, Freiraum oder Infrastruktur sind mit den vorgesehenen Änderungen nicht verbunden. Insgesamt ist die Planung daher als maßvolle Weiterentwicklung des Bebauungsplangebietes zu bewerten, die der Anpassung an heutige Gegebenheiten unter Wahrung einer gestalterisch geordneten und qualitativ angemessenen Gewerbebebauung dient. Aus städtebaulicher Sicht sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten; über die im Ursprungsbebauungsplan geprüften und abgewogenen Belange hinaus ergeben sich durch die vorliegende Teiländerung keine weiteren wesentlichen Auswirkungen der Planung.