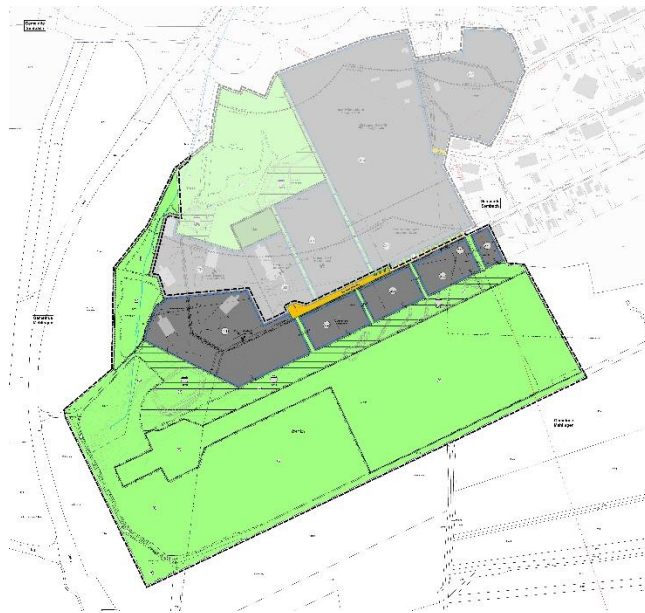




Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV", 1. Änderung

in der Gemeinde Mehlingen

Begründung



Juli 2020





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Beteiligungsverfahren nach BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Mehlingen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde Mehlingen
Friedrichstraße 4
67678 Mehlingen

Mehlingen,

den

Frau Monika Rettig
- Ortsbürgermeisterin -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2020

(Stempel, Unterschrift)



Gliederung

1.	Ausgangslage	6
2.	Grundlagen	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	7
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	8
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn	9
3.	Inhalt der Änderungen	10
3.1	Änderung der Gemarkungsgrenze im südlichen Bereich	10
3.2	Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee	11
3.3	Neues Industriegebiet GI4	12
3.4	Neue Zuschnitte GE2 und zusätzliche Gewerbefläche GE2	13
3.5	Änderung der festgesetzten Lärmkontingente	14
3.6	Sonstige Änderungen	14
4.	Erschließung	16
5.	Auswirkungen der Planung	17
5.1	Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss	17
5.2	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	17
5.3	Auswirkungen auf die Umwelt	18
6.	Zusammenfassung	19

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	7
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung Entwurf 2018)	8
Abbildung 3	Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Fortschreibung)	9
Abbildung 4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	10
Abbildung 5	1. Änderung (Änderung der Gemarkungsgrenze)	10
Abbildung 6	Rechtskräftiger Bebauungsplan	11
Abbildung 7	1. Änderung (Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee)	11
Abbildung 8	Rechtskräftiger Bebauungsplan	12
Abbildung 9	1. Änderung (Neues Industriegebiet GI4)	12
Abbildung 10	Rechtskräftiger Bebauungsplan	13
Abbildung 11	1. Änderung (neue Zuschnitte GE2 und zusätzliche Gewerbefläche GE2)	13
Abbildung 12	Rechtskräftiger Bebauungsplan	14
Abbildung 13	1. Änderung (sonstige Änderungen)	15





Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2019, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Sembach hat den Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV" aufgestellt, um den letzten noch freien Teil des Gewerbeparks einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Am 22.12.2016 wurde der Satzungsbeschluss gefasst. Inzwischen gibt es zwei interessierte Firmen, die sich ansiedeln möchten. Einer der Betriebe möchte eine größere zusammenhängende Fläche erwerben, um sich dort anzusiedeln. Da dies mit den Festsetzungen nicht übereinstimmt, soll der Bebauungsplan geändert werden. Da auch inzwischen die Gemarkungsgrenze zwischen Mehlingen und Sembach geändert wurde, ist dies anzupassen.

Der ausschlaggebende Betrieb befindet sich hier auf der Gemarkung Mehlingen. Der Bebauungsplan "Gewerbepark IV" der Gemeinde Mehlingen ist entsprechend ebenfalls zu ändern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Sembach umfasst folgende Flurstücksnummern: 616/3, 616/10 (teilweise), 292, 1336/1 (teilweise), 1246, 520/14, 1223/1 (teilweise), 1221, 1336/2, 520/9, 520/8, 616/5.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche in der Gemarkung Mehlingen von ca. 43,45 ha und im Bereich Sembach von 29,05 ha. Dies entspricht einer Gesamtgröße von 72,5 ha. Der derzeitige Zustand der Fläche ist zum größten Teil als Grünfläche zu beschreiben. Im nordwestlichen Bereich befinden sich im Randbereich noch einige Gehölzflächen, die noch zu Zeiten des damaligen Flugbetriebes angepflanzt worden sind. Des Weiteren befinden sich noch ehemalige Zufahrtswege (Taxiways) zu den noch vorhandenen Shaltern. Der südliche Teilbereich, in dem sich auch die ehemalige Landebahn befindet, die im Zuge der Konversion abgerissen und entsiegelt worden ist, wurde als Wiesenfläche angelegt. Die Flächen werden insgesamt nicht genutzt und sind sich selbst überlassen. In der Mitte des Plangebietes befindet sich noch eine ehemalige Sportschießanlage, die nun der Ortsgemeinde Sembach gehört und die einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll. Südlich des gesamten Geltungsbereiches schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen auf der Gemarkung Mehlingen an. Westlich befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen sowie die Landesstraße und anschließend die Bundesautobahn A 63. Im Norden schließen sich Grünflächen und die neue Zufahrtsstraße zum Gewerbepark an. Danach folgt die Ortslage von Sembach. Im Osten befindet sich der realisierte Gewerbepark mit den entsprechenden Verkehrswegen.

Die Gemeinden möchten es ermöglichen, den Gewerbepark weiter auszubauen, um weitere Arbeitsplätze im Konversionsgebiet zu schaffen und somit den letzten Teilabschnitt einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die Flächen befinden sich (außer der ehemaligen Schießanlage) alle im Eigentum des Bundes und werden durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben in Trier vermarktet.

Da die Industrie- und Gewerbeflächen beider Bebauungspläne neu angeordnet und an die neue Gemarkungsgrenze angepasst werden, ist der Bebauungsplan im Vollverfahren zu ändern.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

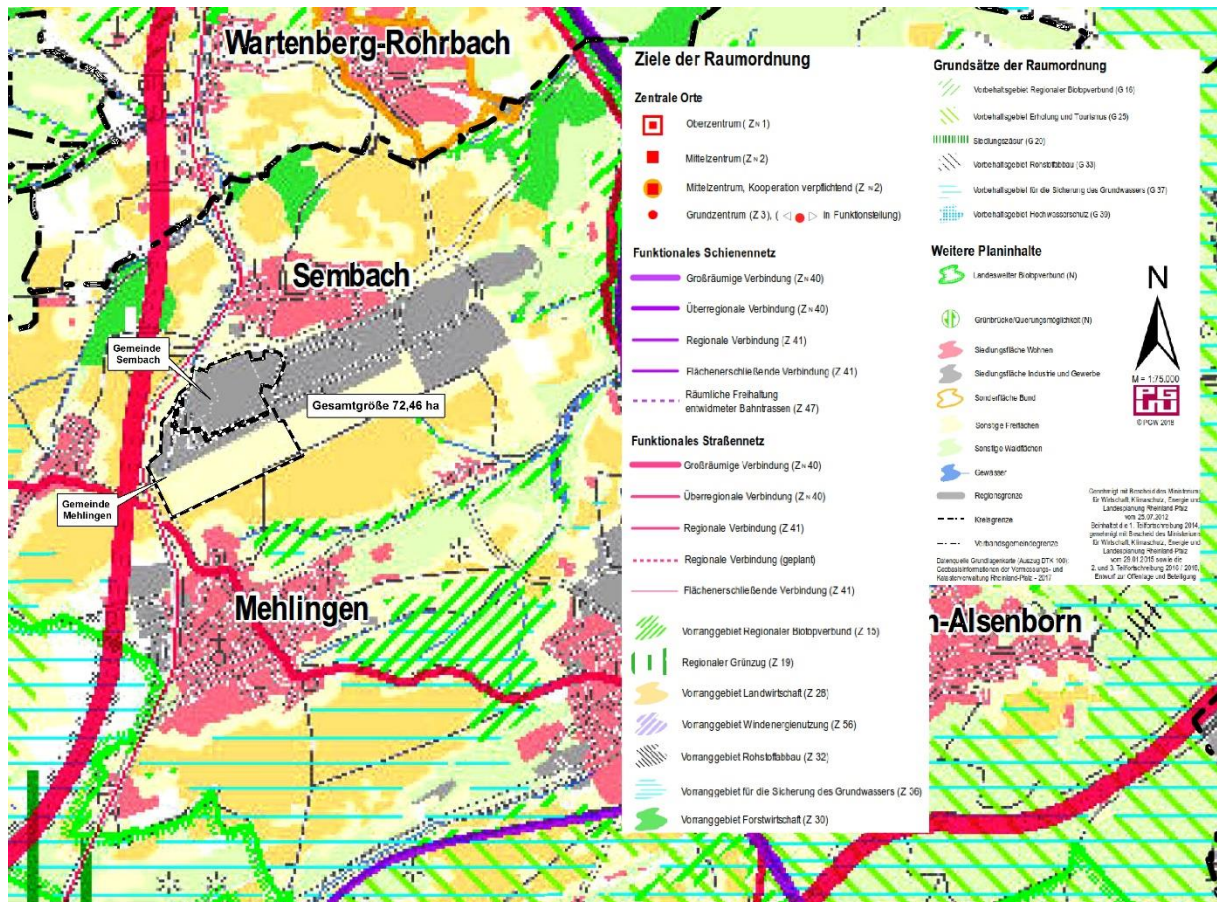


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (3. Fortschreibung Entwurf 2018)

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV vom August 2012 ist im Plangebiet bereits die gewerbliche Nutzung dargestellt. Lediglich der südliche Bereich ist als sonstige Freifläche dargestellt. Südlich an das Plangebiet des Teilgebietes Mehlingen grenzen Vorranggebiete für die Landwirtschaft an, die durch die Realisierung des Gewerbeparks IV nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten sind im Regionalen Raumordnungsplan die wichtigsten Verkehrstrassen dargestellt, insbesondere die A 63, die im Westen am Plangebiet vorbeiführt.

Für die Gemeinde Mehlingen ist im Regionalen Raumordnungsplan keine Funktionszuweisung eingetragen. Im Geltungsbereich von Mehlingen sind teilweise Gewerbeflächen im südlichen Bereich "Sonstige Flächen" dargestellt. Zielkonflikte mit der Raumplanung sind somit nicht erkennbar.

In der derzeit im Verfahren befindlichen 3. Fortschreibung ist der Gewerbepark als gewerbliche Nutzung dargestellt und entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Im alten Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn ist die Fläche größtenteils als Gewerbefläche, teilweise als Grünfläche bzw. Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Es wurde jedoch für die Konversion dieses Bereiches ein städtebauliches Konzept aufgestellt, der sich im damaligen Flächennutzungsplan nicht mehr wiederfindet. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (nach Fusion mit der Verbandsgemeinde Hochspeyer) wird derzeit fortgeschrieben. Darin sind im Bereich des ehemaligen Flughafens Sembach weitere Gewerbeflächen dargestellt. Auch der im Geltungsbereich beider Bebauungspläne befindliche Bereich ist nun als Gewerbefläche dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nun in den Entwurf des Flächennutzungsplanes übernommen. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan, der bis Mitte 2019 beschlossen werden soll.

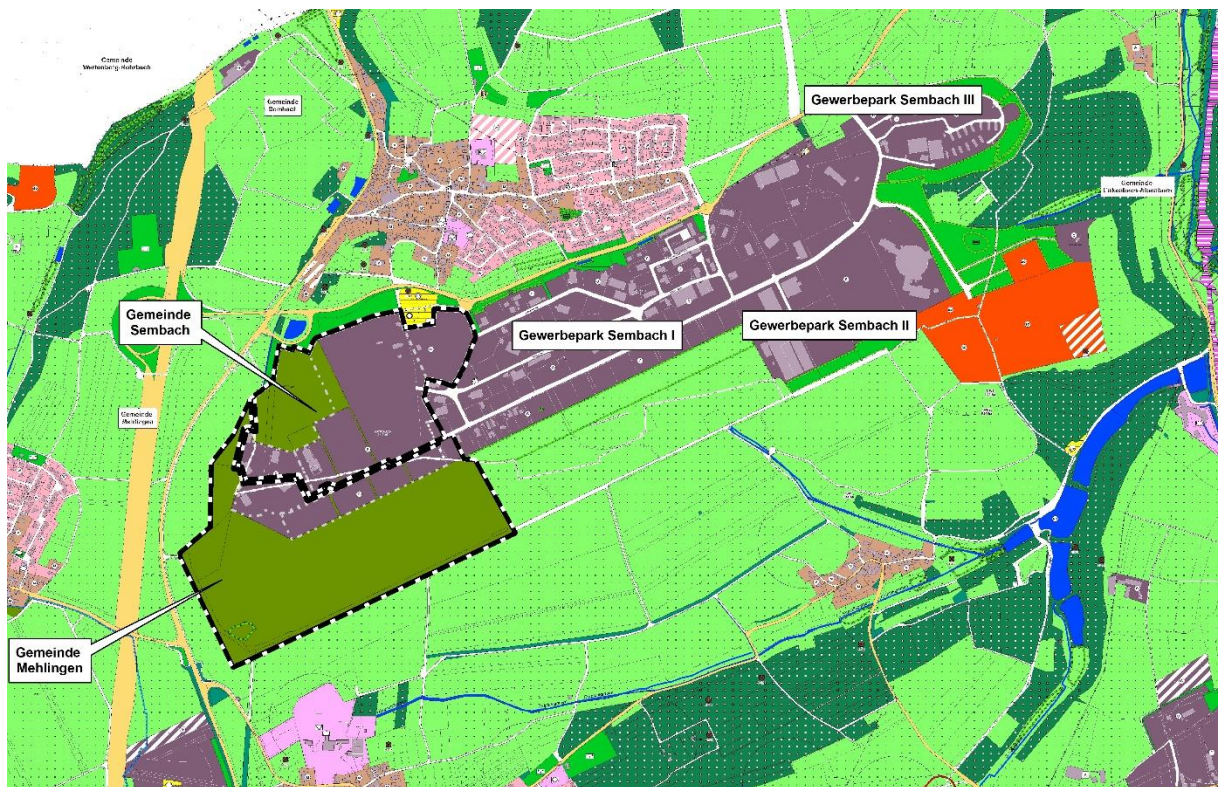


Abbildung 3 Flächennutzungsplanentwurf der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn (Fortsetzung)

3. Inhalt der Änderungen

3.1 Änderung der Gemarkungsgrenze im südlichen Bereich

Die Gemarkungsgrenze zwischen den beiden Gemeinden Sembach und Mehlingen wurde umgelegt, um die einzelnen Gewerbeflächen den Gemeinden klar zuordnen zu können. Aufgrund der Änderung der Lindbergh-Allee (Erschließungsstraße) wird ein Teil der Straße Mehlingen zugeordnet und teilweise Sembach.

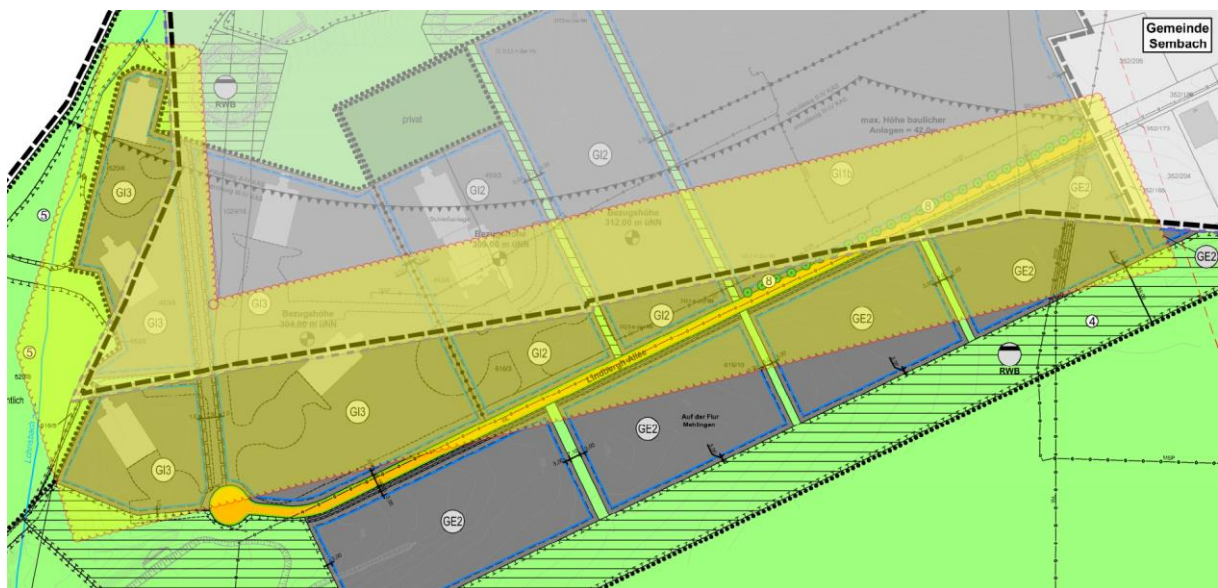


Abbildung 4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

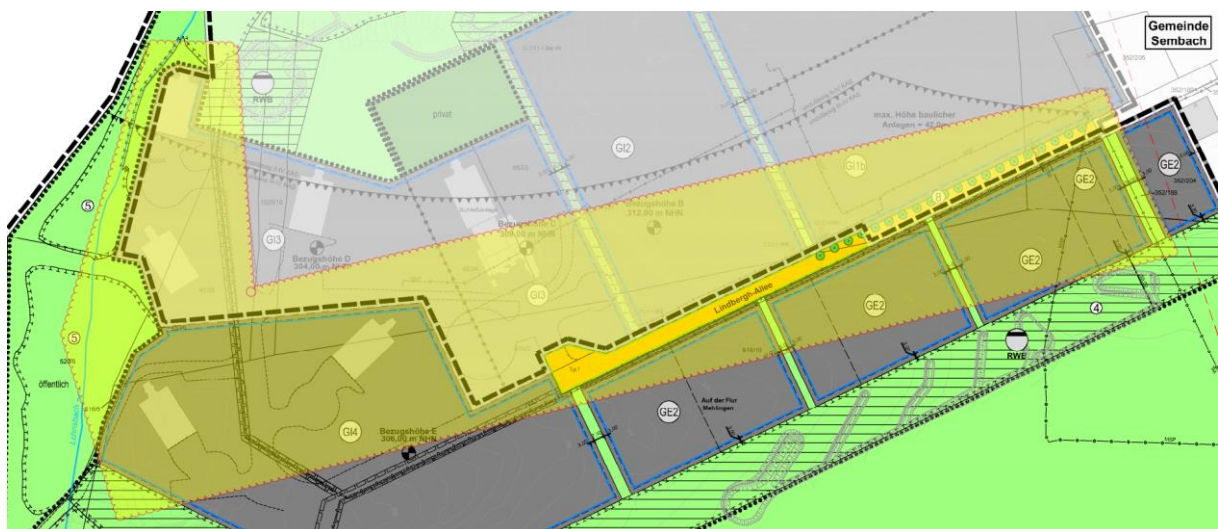


Abbildung 5 1. Änderung (Änderung der Gemarkungsgrenze)

3.2 Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee

Die Lindbergh-Allee wird um etwa 225 m verkürzt, damit wird sie an die aktuelle technische Planung angepasst, da es nun auf Mehlinger Gemarkung ein neues GI4 gibt, in dem die Flächen GE3 und die westlichste GE2 in einer großen Industriegebietsfläche zusammengefasst wird. Hierfür liegt ein konkretes Bauinteresse vor. Zudem erfolgt eine Anpassung an die neuen Gemarkungsgrenzen. Somit liegt ein Teil der Lindbergh-Allee nun mit 3 160 m² auf Mehlinger Gemarkung. Die Wendeanlage am Ende der Lindbergh-Allee wurde an die neue Rast 06 (Typ 7) angepasst und ermöglicht das Wenden von Lkws. Die Verkehrsfläche wird auf 8,50 m verbreitert, allerdings sollen die ursprünglich auf den privaten Flächen festgesetzten Baumanpflanzungen nun im öffentlichen Raum angepflanzt werden. Dies soll als Verkehrsbegleitgrün innerhalb der Verkehrsflächen erfolgen.



Abbildung 6 Rechtskräftiger Bebauungsplan

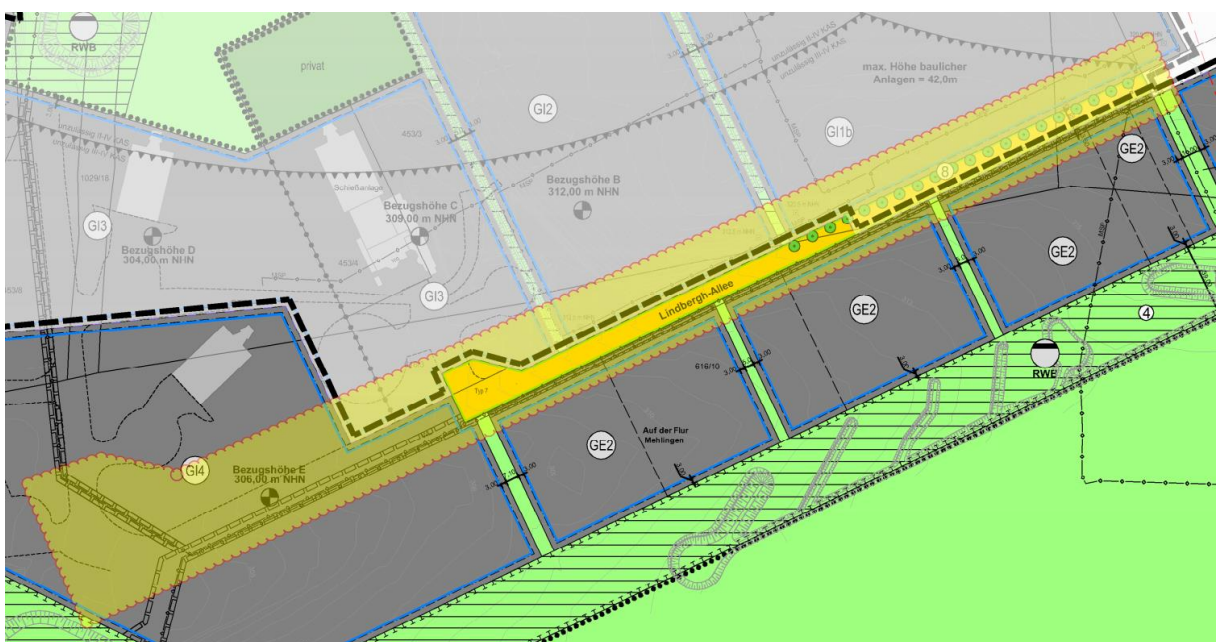


Abbildung 7 1. Änderung (Änderungen im Bereich der Lindbergh-Allee)



3.3 Neues Industriegebiet GI4

Teile des Gebietes GI3 und die westlichste Fläche GE2 wird unter Berücksichtigung der neuen Gemarkungsgrenze zu einem neuen GI4-Gebiet zusammengefasst und nach Südwesten etwas ausgedehnt. In diesem Bereich will sich ein Betrieb für Glasrecycling ansiedeln. Das Ende der Lindbergh-Allee wird nach Osten verschoben und somit verkürzt. Die Wendeanlage wird verändert. Die hierdurch reduzierte Ausgleichmaßnahme Nr. 3 (Reduzierung um ca. 4 580 m²) ist an anderer Stelle zu ersetzen. Die neue Fläche GI4 auf der Mehlinger Gemarkung hat eine Größe von ca. 44 800 m². Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird im GI4 mit 20,0 m festgesetzt. Ansonsten wird an den Festsetzungen des GI3 festgehalten.



Abbildung 8 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 9 1. Änderung (Neues Industriegebiet GI4)

3.4 Neue Zuschnitte GE2 und zusätzliche Gewerbefläche GE2

Das Gebiet GE2 auf Mehlinger Gemarkung wird in seinen Abgrenzungen etwas verändert, die Grünstreifen verschoben. Dies erfolgt aufgrund des neuen GI4, um die Zuschnitte der einzelnen Gebiete etwas zu optimieren. Zudem wird ein weiteres bestehende Gewerbegebiet aus dem Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West" mit einer Größe von ca. 3 140 m² hinzugefügt. Damit wird der Geltungsbereich etwas vergrößert (um ca. 3 840 m²) und überlagert damit den Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West". Da die Grünflächen lediglich verschoben werden, die zusätzliche Gewerbefläche bereits als Gewerbefläche festgesetzt ist und somit der Ausgleich bereits geregelt ist, sind hierdurch keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es wird aber zur neuen Gewerbefläche ein zusätzlicher 10,0 m breiter Grünstreifen mit einer Größe von ca. 610 m² ergänzt, der im Wesentlichen zur Ableitung des Oberflächenwassers dienen soll.



Abbildung 10 Rechtskräftiger Bebauungsplan



Abbildung 11 1. Änderung (neue Zuschnitte GE2 und zusätzliche Gewerbefläche GE2)

3.5 Änderung der festgesetzten Lärmkontingente

Die Lärmkontingente wurden im Gebiet GI 3 etwas erhöht, um etwas Spielraum bei der Ansiedlung von Betrieben bezüglich der Lärmemissionen zu haben. Auch aufgrund der neuen Gebietsabgrenzungen wurde das Lärmgutachten überarbeitet und neue Kontingente (Nachtwerte) festgesetzt.

3.6 Sonstige Änderungen

Im Bebauungsplan wurde die Darstellung der aktuellen Planung der Regenrückhaltemulden und -becken mit dargestellt und damit an die aktualisierte Erschließungsplanung angepasst. Dadurch entsteht für die Bebauungsplanänderung ebenfalls kein Ausgleichsfordernis.

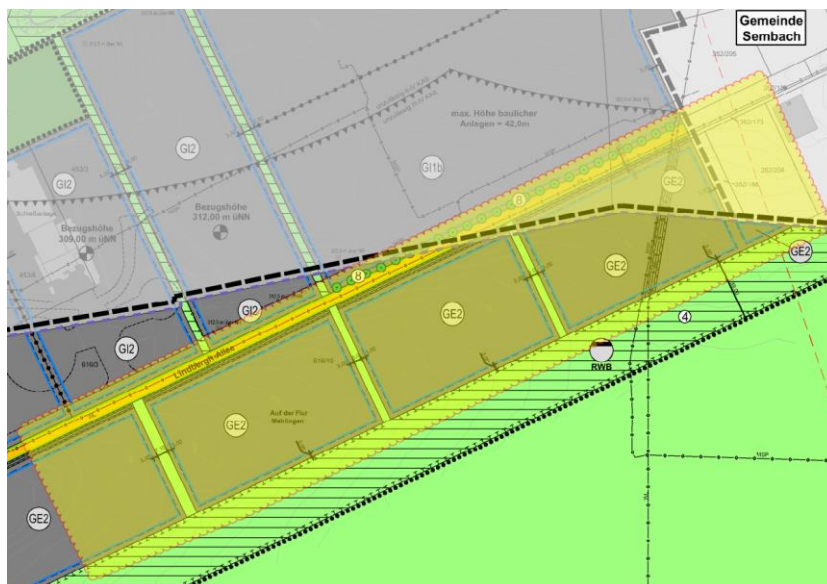


Abbildung 12 Rechtskräftiger Bebauungsplan





Abbildung 13 1. Änderung (sonstige Änderungen)

Im Gebiet GE2 wird die Mindestgröße der Grundstücke von 3 000 m² auf 1 000 m² reduziert, um auch kleineren Betrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Als Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz werden auf der Gemarkung Mehlingen (Neukirchen) auf Ackerflächen (ca. 49,6 ha) sogenannte Lerchenfenster festgesetzt. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Maßnahme wird in einem Städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer und Landwirt vertraglich geregelt. Diese Maßnahme war im Bebauungsplan bislang in der Gemarkung Sembach festgesetzt, was nun zu ändern war, da die Fläche dort nicht mehr zur Verfügung steht.

Aufgrund sehr hoher PFC-Belastung ist die Renaturierung des Lohnsbaches in Verbindung mit naturnaher Waldentwicklung nicht umsetzbar. Die Kompensationsmaßnahme wird daher in der vorliegenden Bebauungsplanänderung gestrichen.



4. Erschließung

Die Erschließung ist bereits gesichert. Es befinden sich bereits Erschließungsanlagen auch im Bereich der geplanten Verkehrsanbindung. Es sind im Bereich des ehemaligen Taxiways (Verlängerung Lindbergh-Allee) teilweise Leitungen zu ergänzen. Das Oberflächenwasser wird über bereits bestehende Systeme abgeleitet, kann aber auch auf den privaten Flächen zur Versickerung gebracht werden, bevor es in die zentralen Bereiche abgeleitet wird. Für das Logistikzentrum ist zu prüfen, ob aufgrund der enormen Flächenversiegelung hier auch technische Anlagen unter den Gebäuden zur Rückhaltung des Oberflächenwassers kombiniert mit Löschwasserversorgung genutzt werden soll. Dies bleibt jedoch der weiteren Planung überlassen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Zeppelinstraße und die Verlängerung der Lindbergh-Allee. Allerdings wird nun in der 1. Änderung die Lindbergh-Allee um etwa 225 m verkürzt und endet nun in einer Wendeanlage Typ 5 der Rast 06, die das Wenden von Lkws ermöglicht.

Ab dem nordöstlich befindlichen Kreisverkehrsplatz ist über die L 393 die Bundesautobahn A 63 direkt zu erreichen. Somit werden auch keine bestehenden Wohngebiete tangiert. Es bleibt jedoch darauf hinzuweisen, dass nördlich der L 393 die Ortslage von Sembach beginnt. Dort befinden sich zwar bereits aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall), doch muss geprüft werden, inwiefern sich die neuen Gewerbe- bzw. Industriegebiete bezüglich Gewerbelärm auf die angrenzenden Nutzungen auswirken könnten.

Der Gewerbepark Sembach ist auch mit ÖPNV gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Allerdings befindet sich keine schienengebundene Anbindung im Bereich von Sembach.

Die Strom- und Gasversorgung ist ebenfalls gesichert. Zwischenzeitlich befindet sich auch eine Windenergieanlage und eine großflächige Photovoltaikanlage im Gewerbepark Sembach, sodass der Gewerbepark auch mit regenerativer Energie versorgt werden kann.

Der Gewerbepark ist auch an das schnelle Internet angebunden und verfügt somit über beste Voraussetzungen für Gewerbebetriebe.



5. Auswirkungen der Planung

Durch den Bebauungsplan werden derzeit brachliegende Flächen, die sich teilweise zu Grünflächen entwickelt haben, neu versiegelt. Alle Flächen befinden sich im Gebiet der ehemaligen US Air Base Sembach, die entsprechend aufgrund ihrer Vornutzung vorbelastet sind. Altlasten/Altablagerungen wurden bereits untersucht und sind alle, soweit bekannt, entsorgt bzw. saniert worden.

Im Süden der zurückgebauten Landebahn befinden sich großräumige Wiesenflächen mit teilweise natürlichem Gehölzbewuchs. Erforderliche Pflegemaßnahmen können als Ausgleichsmaßnahme genutzt werden. Die Eingriffe durch die Versiegelung durch die neuen Gewerbeflächen werden im weiteren Verfahren im Fachbeitrag Naturschutz und im Umweltbericht detailliert dargestellt und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen formuliert. Mögliche Konflikte mit dem Artenschutz werden durch eine Potenzialabschätzung geprüft. Hier ergibt sich aufgrund der Änderung kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Zum Immissionsschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Gewerbelärmauswirkungen auf die angrenzenden Gemeinden Sembach und Mehlingen durchgeführt. Dabei wurde auch die Anbindung zur Bundesautobahn A 63 geprüft, sodass negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen durch den Bebauungsplan gelöst wurden. Entsprechende Lärmkontingente sind im Bebauungsplan festgesetzt. Allerdings erfordert die Änderung des Bebauungsplanes auch eine Aktualisierung des Lärmgutachtens dessen Ergebnisse im Entwurf berücksichtigt wurden.

Die Notfallverordnung wurde gemäß KAS beachtet und Betriebe, die entsprechende Stoffe gemäß KAS in einem Abstand zu den Wohnnutzungen produzieren oder lagern, ausgeschlossen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich hieraus keine Änderung.

5.1 Auswirkungen auf den Oberflächenwasserabfluss

Durch die hohen Versiegelungen durch die Gewerbeflächen wird Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern können. Dieses ist in entsprechenden naturnahen Rückhaltesystemen einzuleiten und soll vor Ort versickert werden. Der Überlauf erfolgt in bereits realisierte Regenwasserbewirtschaftungssysteme, die in nördliche Richtung abgeleitet werden und zur Gemarkung Wartenberg-Rohrbach in bestehende Gewässer geführt werden. Entsprechende Einleitgenehmigungen liegen bereits vor. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept, das nach den Änderungen aktualisiert wurde, ist mit der SGD Süd abgestimmt.

5.2 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Auf die Landwirtschaft sind keine Auswirkungen zu befürchten, da keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind. Die Festsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch Abstimmung mit betroffenen Landwirten. Da kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die 1. Änderung erwartet wird, werden auch keine landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Details zu den Umweltbelangen können dem Umweltbericht entnommen werden, der zum Entwurf nach Auswertung der Stellungnahmen aktualisiert wird.



5.3 Auswirkungen auf die Umwelt

In den Bebauungsplänen "Gewerbepark Sembach IV" in Sembach und Mehlingen waren umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen auch unter Berücksichtigung des Artenschutzes festgelegt. Aufgrund der Änderungen sowohl der Nutzflächen, der Ausgleichsflächen sowie der Gemarkungsgrenze ist die Bilanzierung neu vorzunehmen. Insgesamt kann jedoch heute schon erklärt werden, dass sich durch die Änderungen kein erheblicher zusätzlicher Ausgleichsbedarf ergibt. Die neuen Eingriffe (Gewerbe- und Industriegebiete sowie Verkehrsflächen beider Bebauungspläne) haben eine Größe von 29,93 ha. Dabei sind ca. 0,47 ha an Gewerbeflächen enthalten, die im Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach I, Teil B, West" bereits im Wesentlichen als Gewerbeflächen ausgewiesen waren. Die Eingriffe im alten Bebauungsplan lagen bei 29,98 ha. Damit wird durch die 1. Änderung weniger Fläche versiegelt als dies im Ur-Plan möglich war. Dies wird ausführlich im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt, der zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt wird.

Zum Artenschutz wurden in der Gemarkung Mehlingen als Ersatz für die entfallene Maßnahme in Sembach auf Ackerflächen Lerchenfenster festgesetzt, um Ersatzhabitate zu schaffen.



6. Zusammenfassung

Für den "Gewerbepark Sembach IV" wurde ein Bebauungsplan aufgestellt. Nachdem nun aktuell zwei Betriebe auf der Fläche ansiedeln möchten, wurde die Erschließungsplanung fortgeschrieben. Aufgrund des Flächenanspruches wurden die Festsetzungen der Gewerbe- und Industrieflächen neu geordnet, um die erforderlichen Flächen zur Verfügung stellen zu können. Zudem wurde die Gemarkungsgrenze zwischen Sembach und Mehlingen nun an die neuen Zuschnitte angepasst. Dadurch muss nun der Bebauungsplan geändert werden. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, wird der Bebauungsplan im Vollverfahren geändert.

Die Umweltbelange werden detailliert im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt. Durch die 1. Änderung ist mit keinen weiteren Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen.

Am 14.07.2020 hat der Gemeinderat Mehlingen den Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach IV", 1. Änderung beschlossen.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2020

Dipl.-Ing. H. Jopp