



Bebauungsplan "Gewerbegebiet In der Lohwiese, 1. Änderung" in der Stadt Rockenhausen

Begründung zur 1. Änderung



Dezember 2023





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die in dem Verfahren nach § 3 und § 4 BauGB offen lag und Gegenstand der Genehmigungsfassung der Stadt Rockenhausen war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Stadtverwaltung
Rockenhausen
Bezirksamtsstraße 7
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

den

Herr Michael Vettermann
- Stadtbürgermeister -

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Dezember 2023

(Stempel, Unterschrift)

Beschluss:

Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung:

Bestätigung Entwurf:

12.10.2023 / 20.12.2023

Satzungsbeschluss:

.....2024



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Planungsgrundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)/Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	6
2.2	Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen	6
2.3	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	6
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze der 1. Änderung	7
3.1	Planungsanlass	7
3.2	Art der Änderungen	7
4.	Erschließung	10
5.	Auswirkungen der Planung	11
5.1	Umweltbelange	11
5.2	Immissionsschutz	11
5.3	Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs	12
5.4	Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss/Urbane Sturzfluten	13
5.5	Löschwasserversorgung	14
5.6	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	14
5.7	Radonbelastung	14
5.8	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	15
5.9	Auswirkungen auf das Klima	15
6.	Planverwirklichung	16
6.1	Bodenordnung	16
6.2	Vollzugsprozess	16
6.3	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	16
6.4	Flächenbilanz	16
7.	Zusammenfassung	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Redaktionelle Änderungen der Nutzungsbezeichnungen	8
Abbildung 2	Änderungen in der Planzeichnung	8
Abbildung 3	Änderung der Bezugshöhen	9



Anhänge

- Anhang 1** Schnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzungen
Anhang 2 Verkehrsmengenermittlung

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2023, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)



1. Ausgangslage

Die Stadt Rockenhausen ist eine der bedeutendsten Arbeitsplatzstandorte der Region und zahlenmäßig bei weitem der Größte im westlichen Donnersbergkreis. Somit ist es wichtig, die Gewerbeentwicklung in der Stadt Rockenhausen sicherzustellen und auszubauen. Nachdem sich in der Stadt Rockenhausen nahezu keine freien Gewerbeflächen mehr befinden, möchte die Stadt Rockenhausen im Bereich "In der Lohwiese" ein Gelände an der L 386 am Ortsausgang in Richtung Dörrmoschel als Gewerbegebiet erschließen. Ein Teil dieser Fläche ist bereits gewerblich genutzt, allerdings findet teilweise in diesem Gelände keine gewerbliche Nutzung mehr statt. Das ehemalige Firmengelände der Baufirma Jäger wird derzeit noch als Lagerfläche genutzt. Zudem befindet sich noch ein Wohnhaus auf dem ehemaligen Firmengelände. Weiter nordöstlich befindet sich ein ehemaliges Gebäude der Deutschen Telekom AG, das ebenfalls seit mehreren Jahren leer steht. Für beide Betriebe ist eine Folgenutzung derzeit nicht bekannt. Diese Flächen werden in die städtebauliche Gesamtplanung mit einbezogen, um die Nachnutzung städtebaulich sinnvoll regeln zu können und die Erschließung auch zukünftig zu gewährleisten.

Das Gelände befindet sich am westlichen Stadtrand und ist über die L 386 und die B 48 optimal für eine gewerbliche Nutzung an das Straßennetz angeschlossen, da keine Wohnbereiche berührt werden. Aktuell gibt es konkrete Ansiedlungswünsche, hier eine neue Nutzung zur Entlastung bestehender Betriebe unterzubringen, um langfristig den Standort in Rockenhausen zu sichern.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat der Stadt Rockenhausen am 26.07.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes "In der Lohwiese" beschlossen und am 26. Juni 2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nachdem die interessierten Gewerbetreibenden ihre Planung konkretisiert hatten, stellte sich heraus, dass die für die Realisierung erforderlichen Flächen nicht ausreichend groß sind. Deshalb sollen die Bauflächen GE 2A und GE 3B zusammengeschlossen werden und somit zukünftig auf die ursprünglich geplante Ringschließung verzichtet werden. Somit kann das Unternehmen aus Rockenhausen, das sich hier erweitern möchte, sein geplantes Vorhaben umsetzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, 1. Änderung, hat eine Größe von ca. 6,37 ha und umfasst folgende Flächen in der Gemarkung der Stadt Rockenhausen:

3355/1, 3360/2, 3359, 3358, 3356, 5465/3 (Weg), 2032, 2031/1, 2042/2 (teilweise), 2029/5, 3373/29 (teilweise)

sowie für die Flächen der Regenwasserbewirtschaftung:

3365/1, 3366, 3367/2, 3364/5, 3364/6, 3364/3, 3363/1, 3362/9, 3362/8, 3362/7 und 3370/6.

Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Lageplan (Vorentwurf des Bebauungsplanes) im Maßstab 1 : 500/1 : 1 000 zu entnehmen.



2. Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)/Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Im Landesentwicklungsprogramm IV und Im regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ist Rockenhausen als kooperierendes Mittelzentrum dargestellt und das Gewerbegebiet ist bereits erfasst. Die Ziele der Raumordnung werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die Teiländerung des LEP IV und die Teiländerungen des RROP IV sind durch die Änderung ebenfalls nicht berührt.

2.2 Flächennutzungsplan der ehemaligen Verbandsgemeinde Rockenhausen

Durch die 1. Änderung sind die Darstellungen des FNP nicht betroffen. Die nach der Fusion der beiden ehemaligen Verbandsgemeinden (Rockenhausen und Alsenz) entstandene neue Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land wird den Flächennutzungsplan kurzfristig neu aufstellen und die Planung dabei berücksichtigen.

2.3 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Durch die 1. Änderung sind keine sonstigen Schutzgebiete, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete betroffen.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze der 1. Änderung

3.1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan verfolgt die in § 1 Abs. 5 BauGB formulierten gesetzlichen Zielvorgaben, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, zu gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Im Wesentlichen wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Optimierung der Gewerbeflächenzuschnitte zur Sicherung und zum Erhalt eines best. Betriebes in Rockenhausen,
- Stärkung des Arbeitsplatz- und Mittelzentrums Rockenhausen für die Region.

3.2 Art der Änderungen

3.21. Änderung in der Planzeichnung

Im Bebauungsplan war eine ringförmige Erschließung vorgesehen und festgesetzt. Dadurch ergaben sich im mittleren Bereich mehrere Teilgrundstücke, die jedoch für die beabsichtigte Erweiterung eines Gewerbebetriebes nicht ausreichten.

Aus diesem Grund erfolgte eine Verbindung der mittleren Gewerbeflächen zu einer neuen Gewerbefläche GE2B, die Ringschließung im Süden wurde gestrichen.

Die Anbindung eh. GE5B/GE4B (Bestandsbebauung, jetzt GE4 und GE3a) erfolgt wie bisher über eine private Erschließung und ist direkt an die Planstraße B angeschlossen.

Es wurden zur Ableitung des Oberflächenwassers noch Grünstreifen ergänzt.

Wegen Zusammenlegung zweier Gewerbegebiete zu einem, muss die Bezeichnungen der Gewerbegebiete angepasst werden.

An Art und Maß der baulichen Nutzung wird festgehalten, deshalb werden die Grundzüge der Planung durch die 1. Änderung nicht berührt.

Des Weiteren wurde auch die Anbindung an die L 386 an die aktuelle Planung (2023) zum Ausbau der L 386 des LBM Worms geringfügig angepasst.

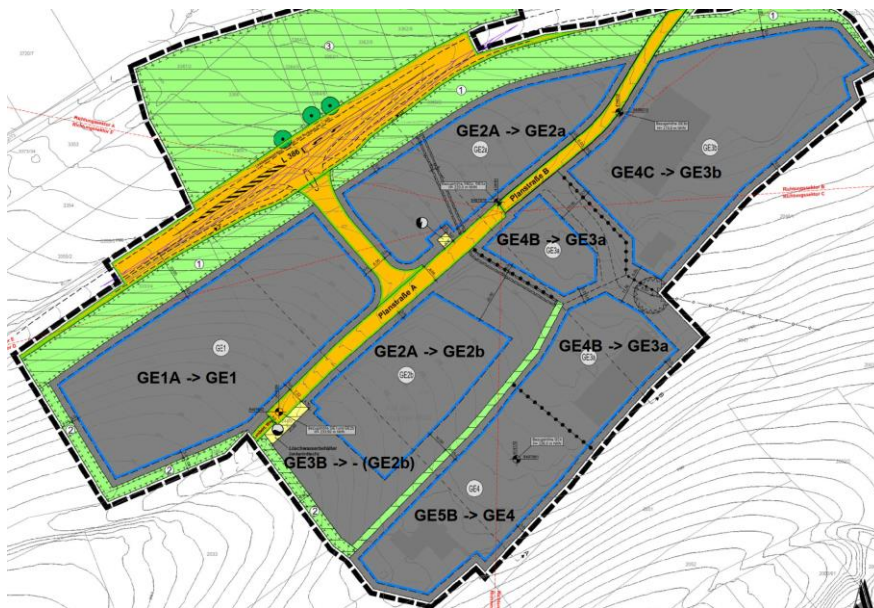


Abbildung 1 Redaktionelle Änderungen der Nutzungsbezeichnungen

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde etwas verschoben, um die Erschließung zu optimieren.

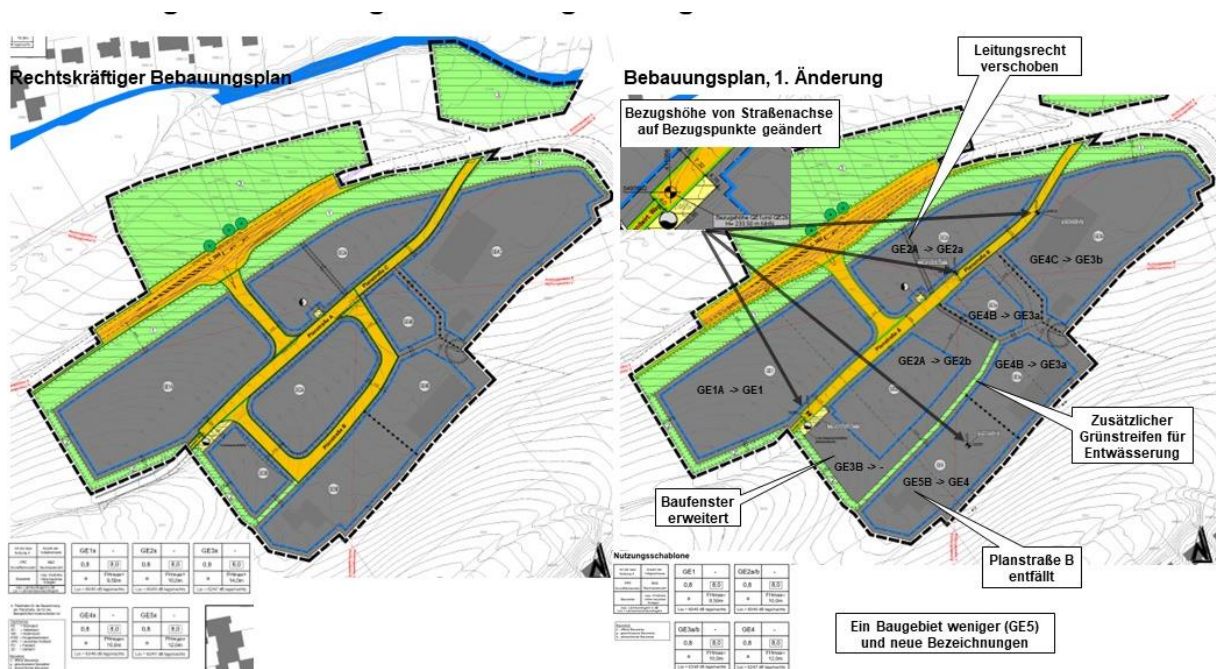


Abbildung 2 Änderungen in der Planzeichnung

3.22. Änderung der Bezugshöhen

Bislang dienten die Straßenachsen der Erschließungsstraßen als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen. Aufgrund des Wegfalles der südlichen Ringstraße ist dies städtebaulich nicht mehr möglich, deshalb wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nun feste Bezugshöhen festgesetzt, die den

Gewerbegebieten entsprechend zugeordnet sind. Somit lassen sich die Höhenfestsetzungen eindeutiger regeln. An den eigentlichen Höhenfestsetzungen wird nichts geändert.

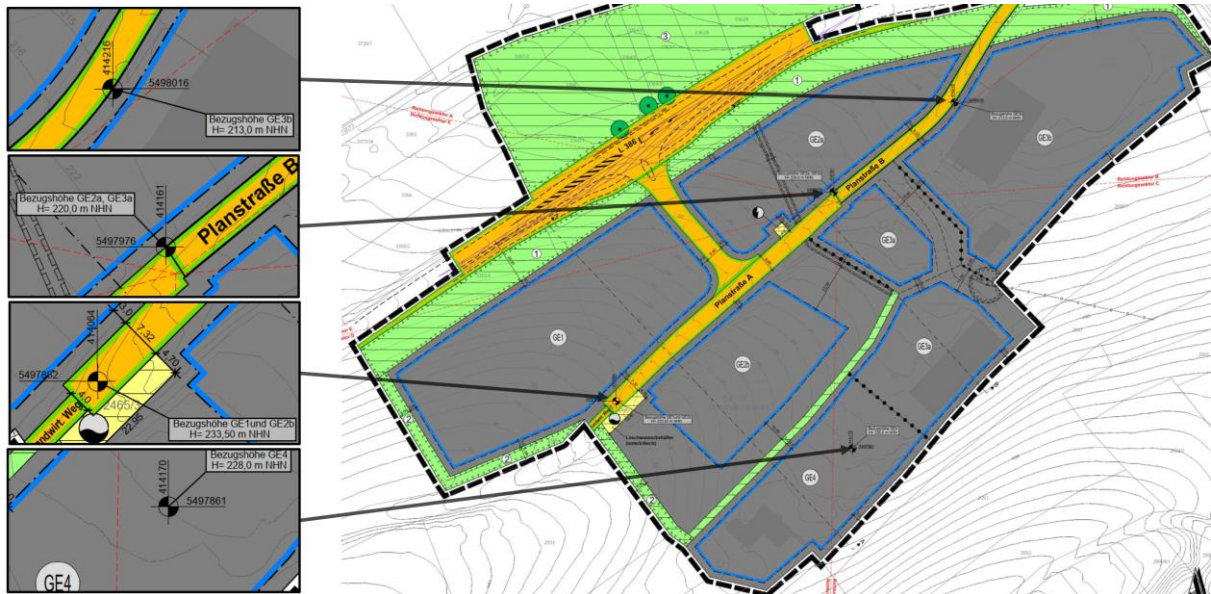


Abbildung 3 Änderung der Bezugshöhen

3.23. Anpassung der Eingriffsregelung

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche ändert sich auch die Eingriffsbilanz, deshalb wird der Umweltbericht entsprechend angepasst. In der neuen Eingriffsbilanzierung wurde etwas weniger Eingriff ermittelt, allerdings wird wegen der Geringfügigkeit an den bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgehalten. Details sind dem Umweltbericht zur 1. Änderung zu entnehmen.



4. Erschließung

Durch den Wegfall der Ringstraße zu Gunsten der Gewerbeflächen GE2b (neu) wird weniger Fläche versiegelt. Aufgrund der klimatischen Veränderungen werden allerdings erhöhte Anforderungen bei der Bemessung der Regenwasserbewirtschaftung gestellt. Deshalb fand im November 2023 bei der zuständigen Behörde, der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, ein Abstimmungstermin statt. Dabei wurde festgelegt, dass das Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgrund neuer Rahmenbedingungen aktualisiert werden muss, s. a. Kapitel 5.4

Im Bereich der Straße "Im Dausemannstal" befindet sich bereits eine Abwasserleitung, an die der gesamte Bereich angeschlossen werden kann. Auch die Trinkwasserversorgung erfolgt über diese Straße. Die Löschwasserversorgung soll über einen unterirdischen Löschwassertank (98 m³/h für 2 h) sichergestellt werden.

Das Oberflächenwasser ist auf den Gewerbeflächen zunächst zu versickern und über Regenwasserleitungen entsprechend abzuleiten. Nördlich der L 386 werden größere Grünflächen vorgesehen, wo eine Versickerung des Oberflächenwassers stattfinden soll. Dabei wird das Außeneinzugsgebiet sowie das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet zurückgehalten und bewirtschaftet. Dazu wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt und mit der SGD Süd, Regionalstelle Kaiserslautern, abgestimmt. Damit lassen sich die bestehenden Kanäle in der Stadtmitte entlasten. Die Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land beabsichtigt derzeit, den gesamten Einzugsbereich des nordwestlichen Stadtgebietes untersuchen zu lassen, um weitere Rückhaltmaßnahmen zur Entlastung des Stadtgebietes zu entwickeln.

Eine Ausstattung des Gewerbegebietes mit einer schnellen Internetverbindung mit Glasfaserkabel ist bei der weiteren Erschließung vorzusehen.

Ein Anschluss an die Gasversorgung ist vorgesehen. Zudem sollten die Nutzungen regenerativer Energien favorisiert werden, da auf Gewerbeflächen oft größere Dachflächen entstehen, die für die Errichtung von Photovoltaikanlagen prädestiniert sind. Des Weiteren können auch Stellplätze für Kunden und Angestellte mit Solarcarports ausgestattet werden. Diese Empfehlungen können nachhaltig einen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Ein Anschluss an den Bahnverkehr ist nicht möglich, aber auch nicht erforderlich, da keine Industriebetriebe angesiedelt werden sollen, die Massenprodukte herstellen und für die ein Bahnanschluss ein guter alternativer Transportweg dargestellt. Ein Gewerbebahnhof befindet sich in Kaiserslautern, der über die B 48 und die A 63 noch gut erreichbar ist.



5. Auswirkungen der Planung

5.1 Umweltbelange

Die Fläche ist derzeit, bis auf die bereits bestehenden Gewerbeflächen, überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Entlang des landwirtschaftlichen Weges befindet sich teilweise ein Hohlweg. Vereinzelt befinden sich Strauchhecken und Einzelbäume auf den bestehenden Gewerbeflächen. Die Gewerbeflächen werden derzeit im südlichen Bereich als Lagerfläche genutzt. Die Fläche der Telekom ist derzeit ungenutzt und es haben sich entsprechende Brachflächen entwickelt. Die inzwischen gerodeten Sträucher und Bäume wurden bei der Bilanzierung beachtet und sind bei den Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Zwischen der Landesstraße und den Gewerbeflächen ist ein etwa 20,0 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der zum einen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers und zum anderen als Ausgleichsfläche genutzt werden kann. Teilweise befinden sich in den Randbereichen zur Landschaft hin weitere, etwa 5,0 m breite, Grünflächen, die ebenfalls zur Ableitung des Oberflächenwassers und zum Eingrünen des Gewerbegebietes genutzt werden sollen. Nördlich der L 386 sind größere öffentliche Grünflächen festgesetzt, die im Wesentlichen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers genutzt werden sollen. Auch hier sind im Randbereich Baum- und Strauchanpflanzungen möglich. Im östlichen Teil dieser Grünfläche muss allerdings eine waldähnliche Fläche teilweise entfernt werden, um genügend Fläche für die Errichtung der Rückhaltemulden schaffen zu können.

Im Umweltbericht wurde detailliert eine Bilanzierung vorgenommen und der entsprechende Ausgleichsbedarf ermittelt. Da innerhalb des Plangebietes ein Ausgleich nicht vollständig möglich ist, wurden drei weitere Flächen im Stadtgebiet der Stadt Rockenhausen aus dem Ökokonto entnommen, um somit den erforderlichen Ausgleich zu erfüllen.

Der Artenschutz wurde ebenfalls geprüft und es konnten keine Verdachtsmomente ermittelt werden, die in einen Verbotstatbestand bezüglich des Artenschutzes führen würden. Es wurden trotzdem auch Maßnahmen entwickelt, die dem Artenschutz dienen. Details können dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Durch die 1. Änderung ergeben sich somit keine wesentlichen Änderungen bei den Umweltbelangen und den Ausgleichsmaßnahmen.

5.2 Immissionsschutz

Um die Lärmauswirkungen hinsichtlich des geplanten Gewerbegebietes auf die umliegenden Wohnnutzungen prüfen zu können, wurde ein Lärmgutachten durch die FIRU Gfl - Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, erstellt. Um den Lärmschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen zu erreichen, wurden Emissionskontingente auf die einzelnen Gewerbeflächen verteilt und somit nach oben hin gedeckelt, um damit in den angrenzenden Wohngebieten die Immissionsrichtwerte einhalten zu können. Die derzeit im Plangebiet befindlichen Wohnnutzungen, die seinerseits den Gewerbebetrieben direkt zugeordnet waren und die über keine allgemeinen bauplanungsrechtlichen Genehmigungen verfügen, bleiben dabei unberücksichtigt und haben sich den gewerblichen Auswirkungen unterzuordnen. Somit werden die gewerblichen Nutzungen bis auf die Emissionskontingente nicht eingeschränkt. Details sind der Schalltechnischen Untersuchung (Anhang im Umweltbericht) zu entnehmen.



Um sonstige Auswirkungen durch die gewerblichen Nutzungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen zu vermeiden, wurden auch alle Betriebe, die Stoffe der Abstandsklasse I bis V der KAS herstellen oder lagern, innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Somit sind auch keine Störfälle gemäß Störfallverordnung zu befürchten. Damit wird im Gewerbegebiet "In der Lohwiese", das die Stadt hier entwickeln möchte, gemäß BauNVO Gewerbe mit nicht erheblich belästigenden Nutzungen möglich, die lediglich hinsichtlich ihres möglichen Gewerbelärms gedeckelt werden müssen.

Durch die 1. Änderung ergeben sich somit keine wesentlichen Änderungen beim Immissionsschutz, das Lärmgutachten hat weiterhin seine Gültigkeit.

5.3 Auswirkungen des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs

Gemäß einem Berechnungsverfahren nach Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH wurde die im Gewerbegebiet entstehende Verkehrsmenge ermittelt. Dabei wurde von 60 Beschäftigten/ha Gewerbeflächenausweisung ausgegangen und damit eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 545 Fahrzeugen/24 h (siehe Anhang) ermittelt. Das sind durchschnittlich 27 Fahrten/h bei einer abendlichen Spitze von 60 Fahrten/h. Der Lkw-Anteil beläuft sich dabei auf 140 Lkw/24 h. Da der Verkehr komplett über die angrenzende L 386 abgewickelt werden kann, die über eine direkte Anbindung zur B 48 verfügt, muss der Ziel- und Quellverkehr aus dem Gewerbegebiet keine Siedlungsbereiche von Rockenhausen durchqueren. Das Gewerbegebiet ist somit optimal an den Straßenverkehr angebunden. Der planbedingte Verkehr ist im Lärmgutachten berücksichtigt. Details können daraus entnommen werden.

Um das Gewerbegebiet an die L 386 anzubinden, wurde mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms abgestimmt, dass dies nur mithilfe einer Linksabbiegespur erfolgen kann. Diese ist außerhalb der Ortseingangsgrenze zu errichten. Da der LBM Worms derzeit (Stand 2023) ebenfalls den Ausbau der L 386 plant und hier zusätzlich einen Fuß-/Radweg auf der südlichen Seite der Straße eingeplant hat, ist dieser Fuß- und Radweg bei der Erstellung der Linksabbiegespur zu berücksichtigen. Deshalb wurde die technische Planung, die Grundlage für die Festsetzung des Bebauungsplanes ist, bereits vorgenommen und mit dem LBM Worms abgestimmt. Damit wird eine sichere Ein- und Ausfahrt auch von Lkw-Verkehr in das geplante Gewerbegebiet ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Landesstraße sind hierdurch nicht zu befürchten.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, doch wirkt sich das nicht auf die gewerbliche Nutzung aus, somit ist keine Änderung des inneren Verkehrs zu erwarten.



5.4 Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss/Urbane Sturzfluten

Durch die hohe Versiegelung in einem Gewerbegebiet wird Oberflächenwasser nicht mehr vor Ort versickern können. Das Gleiche gilt für die Verkehrsanlagen. Deshalb wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept aufgestellt und mit der SGD Süd abgestimmt. Dabei ist auch das Außeneinzugsgebiet um das Gewerbegebiet herum zu beachten und durch entsprechende Maßnahmen der Entwässerung des Gebietes zuzuleiten. Nördlich der L 386 sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen das Oberflächenwasser bewirtschaftet werden soll. Dabei sind mehrere Mulden und Rückhaltebecken zu schaffen, um das anfallende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet temporär zurückzuhalten, bevor es gedrosselt in den Schelmesbach eingeleitet wird. Dadurch kann das bereits jetzt hydraulisch überlastete Entwässerungssystem der Stadt entlastet werden, um zukünftig bei größeren Regenereignissen die Überschwemmungsgefahr zu minimieren. Dabei wurde ursprünglich ein 20-jähriges Regenereignis angesetzt. Ziel war es, die derzeitige Situation hinsichtlich des Oberflächenabflusses durch das Gewerbegebiet für $T = 100$ a (vormals $T = 20$ a) nicht negativ zu verändern. Um dies zu unterstützen, können auf den Gewerbeflächen zusätzlich Retentionszisternen aufgestellt werden, in denen das anfallende Oberflächenwasser von den Gewerbeflächen zurückgehalten werden kann. Auch damit kann das bestehende Kanalsystem entlastet werden.

Das Außeneinzugsgebiet wird, wo es notwendig wird, am Rand abgefangen und ebenfalls den Regenwasserbewirtschaftungsanlagen zugeführt. Urbane Sturzfluten können über die Verkehrsflächen abfließen. Zusätzlich sind auf den Gewerbeflächen Rückhaltebecken möglich und werden empfohlen. 50 l/m² versiegelte Fläche dienen als Anhaltspunkt zur Bemessung der Volumen für Zisternen und Rückhaltebecken.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wurde das Regenwasserbewirtschaftungskonzept am 27.11.2023 bei der SGD Süd mit folgenden Aktualisierungen abgestimmt:

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 und der daraus resultierenden Versiegelung wird der lokale Wasserhaushalt maßgeblich beeinflusst. Eine gezielte technische Versickerung ist in den anstehenden Böden gemäß des Bodengutachtens vom Mai 2018 nicht möglich.

Das aktualisierte Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurde aus diesem Grund in Abstimmung mit der SGD als temporärer Rückhalt mit gedrosselter Einleitung in die Gewässer konzipiert. Zusätzlich müssen Teile des Außeneinzugsgebietes an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen werden, da es aufgrund der Topografie nicht möglich ist, sie am bebauten Gebiet vorbeizuführen. Das maßgebende Bemessungsregenereignis für den wasserwirtschaftlichen Ausgleich wird nun von der SGD mit $T_n = 100$ a festgelegt, die Entleerungszeit der Mulden soll nicht weniger als 36 Stunden betragen.

Aufgrund dieser Vorgaben muss die Regenwasserbewirtschaftung zweiteilig realisiert werden. Der größere Teil der Regenwasserbewirtschaftung soll in den öffentlichen Grünflächen erbracht werden, ein kleinerer Teil auf den privaten Gewerbegrundstücken. Dabei wurde auch die in der 1. Änderung festgelegten Änderungen der Versiegelungen berücksichtigt.

Nördlich der L 386 sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen festgesetzt, in denen das Oberflächenwasser bewirtschaftet werden soll. Es sind mehrere Regenrückhaltebecken zu schaffen, um das abfließende Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet temporär zurückzuhalten, bevor es gedrosselt in den Schelmesbach bzw. in den Hipp-Bach eingeleitet wird. Ziel ist es, die derzeitige Situation hinsichtlich des Oberflächenabflusses durch das Gewerbegebiet für $T = 100$ a nicht negativ zu verändern.



Von den Grundstücksbesitzern soll auf den privaten Grundstücken selbst eine Rückhaltung von 25 l für jeden versiegelten Quadratmeter Fläche erbracht werden. Die Entleerungszeiten werden entsprechend des öffentlichen Teils der Regenwasserbewirtschaftung mit mindestens 36 Stunden festgelegt. Dies wird in den Kaufverträgen privatrechtlich sichergestellt.

Details können dem aktualisierten Regenwasserbewirtschaftungskonzept vom Dezember 2023, das dem Umweltbericht beigelegt ist, entnommen werden.

5.5 Löschwasserversorgung

Aufgrund des schwachen Wasserdrucks ist es im Gewerbegebiet nicht möglich, auf allen Flächen die Löschwasserversorgung mit 98 m³/h für 2 h zu gewährleisten. Aus diesem Grund wird im nördlichen Bereich eine Fläche für die Errichtung eines unterirdischen Löschwasserbeckens ermöglicht, um dort die entsprechende Löschwassermenge vorhalten zu können.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, doch wirkt sich das nicht auf die erforderliche Löschwasserversorgung aus.

5.6 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Da ein Großteil der geplanten Gewerbeflächen sich auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen befindet, gehen hier Bewirtschaftungsflächen für die Landwirtschaft verloren. Es ist jedoch keiner der betroffenen Landwirte durch den Verlust seiner Flächen in seiner Existenz bedroht. Da immer mehr landwirtschaftliche Nutzflächen brach fallen, kann die Stadt bei der Vermittlung von Ersatzflächen unterstützen. Die landwirtschaftlichen Wege werden an das neue Verkehrsnetz angebunden, sodass auch weiter die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge angefahren werden können. Eine Tierhaltung in unmittelbarer Nähe führt zu keinen gegenseitigen Einschränkungen, da es sich hierbei um keine Massentierhaltung (Mastbetrieb) handelt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung sind bislang keine Konflikte mit den umliegenden Wohngebieten bekannt.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, doch wirkt sich das nicht auf die Landwirtschaft aus.

5.7 Radonbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit lokal hohem Radonpotenzial (> 100 kBq/m³). Da jedoch keine Wohnnutzungen innerhalb des Baugebietes zugelassen sind, ist dies entsprechend unproblematisch. Allerdings erfolgt weiterhin ein allgemeiner Hinweis in den Unterlagen, für Arbeitsstätten, die sich im Kellerbereich von Gebäuden befinden und somit hier die Angestellten dauerhaft einer Radonbelastung ausgesetzt werden, entsprechende Maßnahmen vorzusehen, um die Radonbelastung zu minimieren. Auf den zukünftigen Referenzwert von 300 kBq/m³ wird hingewiesen.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, die Hinweise zu Radon bleiben davon unberührt.



5.8 Auswirkungen auf die Sozialstruktur

Da es sich lediglich um ein Gewerbegebiet handelt, sind Auswirkungen auf die Sozialstruktur nicht zu befürchten. Allerdings werden durch das Gewerbegebiet neue Arbeitsplätze geschaffen bzw. können bestehende Arbeitsplätze durch potenzielle Erweiterungsflächen langfristig am Standort Rockenhausen erhalten und gesichert werden.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, die Hinweise zur Sozialstruktur bleiben davon unberührt.

5.9 Auswirkungen auf das Klima

Da in einem Gewerbegebiet in der Regel große Flächen versiegelt werden, die zu einem Aufheizen der Umgebungsluft führen, sind somit negative Auswirkungen auf das Kleinklima zu befürchten. Um einen Ausgleich zu schaffen, wurden dunkle Fassadengestaltungen ausgeschlossen, die zu einer Aufheizung der Gebäude führen. Des Weiteren wird die festgesetzte Begrünung eine ausgleichende Wirkung durch Verdunstungskälte haben. Die Empfehlung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen und Stellplätzen wirkt sich ebenfalls positiv auf den Klimaschutz aus. Der Klimaschutzmanager der Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land wird hierzu beratend tätig sein.

Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr sind ebenfalls nicht zu erwarten, da nach Realisierung ausreichend unbebaute Grünflächen vorhanden sind, die einen Luftaustausch ermöglichen. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Durch die 1. Änderung wird zwar die innere Erschließung verändert, die Hinweise zu Klimaauswirkungen bleiben aber davon unberührt, da durch die 1. Änderung nur eine unwesentliche Entsiegelung erfolgt und daher an den Ausgleichsmaßnahmen festgehalten wird.



6. Planverwirklichung

6.1 Bodenordnung

Die Stadt Rockenhausen ist inzwischen Eigentümer aller erforderlichen Flächen. Weiteres wird im gesetzlichen Umlegungsverfahren geregelt. Die bestehenden Gewerbeflächen befinden sich in Privateigentum. Inwiefern hier neues Gewerbe angesiedelt werden kann, bleibt den Eigentümern vorbehalten. Die Erschließung wird durch diesen Bebauungsplan sichergestellt. Die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben sind jedoch vorhanden. Für die Flächen der Stadt gibt es bereits eine entsprechende Nachfrage von ortsansässigen Gewerbebetrieben bzw. aus dem sozialen Bereich, die hier ansiedeln möchten, um hier ihre Nutzungen zu optimieren und zu erneuern, was an den alten Standorten nicht mehr möglich ist. Die Umlegung der einzelnen Flächen erfolgt über das Vermessungs- und Katasteramt.

6.2 Vollzugsprozess

Die Stadt Rockenhausen wird die Erschließung des Gewerbegebietes in Stufen vornehmen. Zunächst ist lediglich eine Erschließung der Gewerbefläche geplant, für die es derzeit eine konkrete Anfrage gibt. Deshalb soll die Straße "Im Dausemannstal" entsprechend auf die spätere Breite ausgebaut werden. Die provisorische Anbindung zur L 386 kann erst einmal weiter genutzt werden. Die Stadt wird die komplette Erschließung dann umsetzen, wenn zusätzliche Gewerbeflächenansiedlungen kommen.

6.3 Kosten und Finanzierung der Maßnahme

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Stadt Rockenhausen. Die Stadt wird die gesamten Erschließungs- und Planungskosten übernehmen und gemäß gesetzlicher Regelungen auf die entsprechenden Grundstücke umlegen. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Planungskosten. Die Ausgleichsmaßnahmen werden mit 85,15 % den Gewerbeflächen gemäß § 135a bis c BauGB zugeordnet.

6.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet gelten insgesamt folgende Flächengrößen in ha:

Fläche	Flächengröße [ha]	Flächenanteil [%]
Bruttobaufläche	6,37	100,0
Gewerbeflächen (inkl. Ver- und Entsorgung)	4,09	64,2
Verkehrsflächen (inklusive Linksabbiegespur L 386)	0,61	9,6
Grünflächen	0,63	9,9
Rückhalteflächen (nördlich L 386)	1,04	16,3



7. Zusammenfassung

Die Stadt Rockenhausen möchte ein neues Gewerbegebiet als Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes erschließen, um als Mittelzentrum und Arbeitsplatzzentrum der Region der Verpflichtung nachzukommen, weiteres Gewerbe anzusiedeln. Das dient zum einen der Sicherstellung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Rockenhausen, was auch für die gesamte Region um Rockenhausen wichtig ist. Zum anderen sollen bestehende Betriebe die Möglichkeit der Expansion erhalten, um diese auch langfristig vor Ort halten zu können. Aktuell sind bereits Anfragen seitens ortsansässiger Betriebe aus Rockenhausen vorhanden, deren nachhaltige Sicherung nun durch die Neuerrichtung im geplanten Gewerbegebiet möglich ist. Der Standort ist aufgrund seiner Lage verkehrsgünstig angebunden und wird durch Gewerbeverkehr keine negativen Auswirkungen auf Wohngebiete in der Stadt Rockenhausen haben. Bezüglich des Gewerbelärms wurde eine Lärmuntersuchung erstellt und eine Deckelung des Gewerbelärms mittels Geräuschkontingenten vorgenommen, um die angrenzenden Wohngebiete entsprechend schützen zu können.

Das Gewerbegebiet entwickelt sich im Wesentlichen aus dem Flächennutzungsplan. Im südlichen Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits ein bestehendes Gewerbegebiet, das derzeit nur geringfügig genutzt wird, dargestellt. Im Norden ist ein Sondergebiet für Einzelhandel dargestellt. Aufgrund dessen, dass die Stadt Rockenhausen ein Einzelhandelskonzept inzwischen umgesetzt hat und entsprechend kein weiterer Bedarf an Einzelhandelsbetrieben vorhanden ist, soll das dargestellte Sondergebiet nun zu einem Gewerbegebiet entwickelt werden.

Größere Beeinträchtigungen der Umwelt sind derzeit noch nicht zu erkennen und im Umweltbericht entsprechend dargestellt. Die Erschließung kann als gesichert angesehen werden. Das Oberflächenwasser ist vor Ort zurückzuhalten und entsprechend zu bewirtschaften. Entsprechende Flächen sind festgesetzt. Der Stadtrat hatte am 26.06.2019 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Aufgrund der fortgeschrittenen Planung der ansiedlungswilligen Betriebe ist es erforderlich, größere zusammenhängende Gewerbeflächen zu schaffen. Dadurch wurde auf die Ringerschließung verzichtet, und der Bebauungsplan wird nun in einer 1. Änderung modifiziert. Durch diese Änderung war es auch erforderlich, die Bezugshöhenfestsetzung zu ändern, an den Maximalwerten zu den Gebäudehöhen wurde jedoch festgehalten. Auch Art und Maß der baulichen Nutzung wurden nicht verändert, sodass die Grundzüge der Planung erhalten bleiben.

Die Änderung erfolgt somit im vereinfachten Verfahren.

Die Eingriffsbilanzierung wurde trotzdem aktualisiert und ist im überarbeiteten Umweltbericht festgehalten. Da jedoch nur eine geringfügige Minimierung des Eingriffes ermittelt wurde, wird an den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen festgehalten. Es wird aber auf die Durchführung des frühzeitigen Verfahrens gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Stadtrat hat am 20.12.2023 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet in der Lohwiese" angenommen und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.



Aufgestellt:

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Dezember 2023

Dipl.-Ing. H. Jopp



Anhang 1 Schnitte zur Herleitung der Höhenfestsetzungen



Anhang 2 Verkehrsmengenermittlung