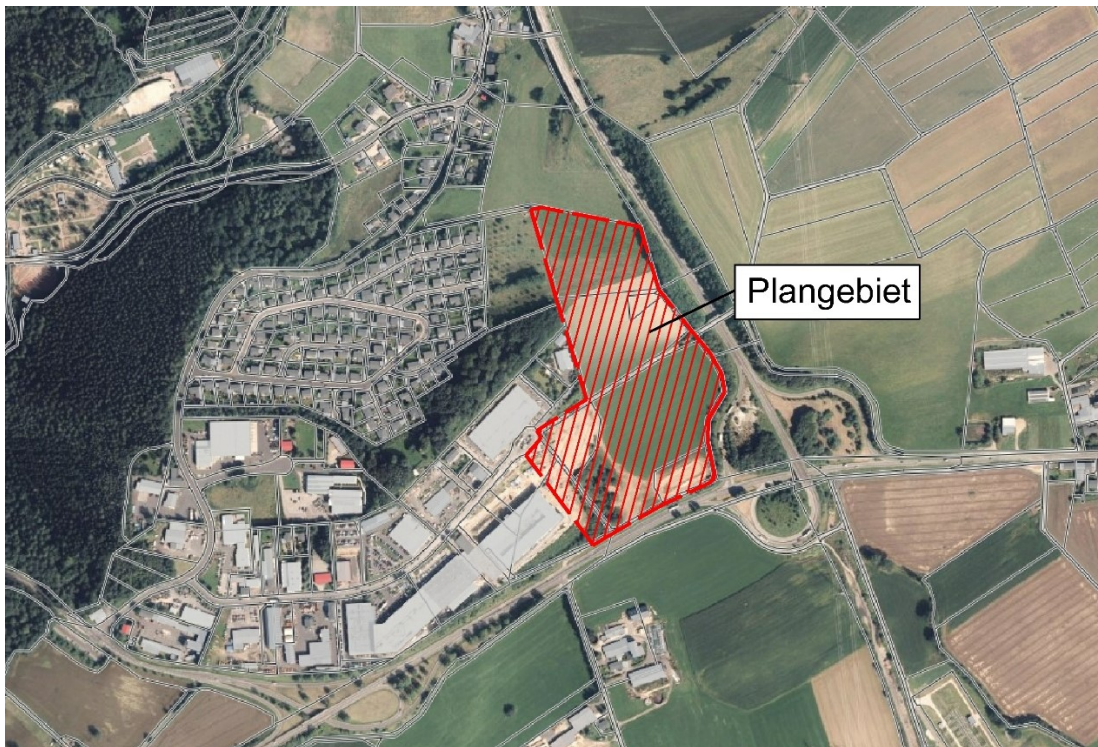


**Bebauungsplan
„Sondergebiet Technologieentwicklung,
Anlagenbau und Produktion“
der Stadt Prüm**



**Fassung gemäß Satzungsbeschluss
des Stadtrates vom 19.12.2023**

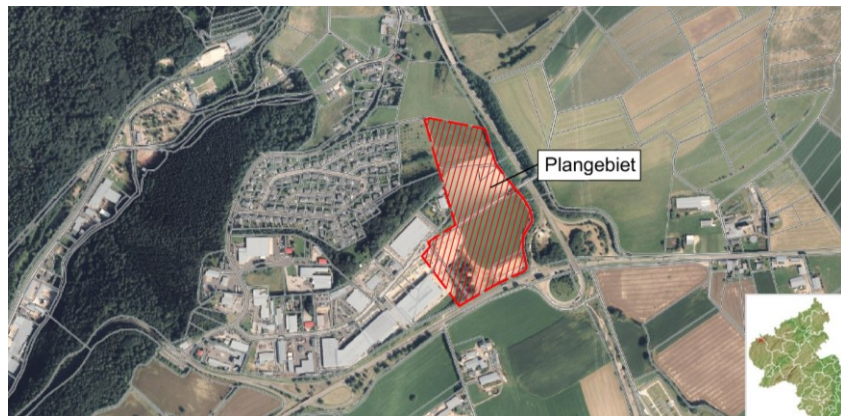
Bebauungsplan

"Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion" der Stadt Prüm

im Stadtteil Prüm-Dausfeld

Begründung zum Bebauungsplan

Lage des Plangebietes



Beschreibung des Vorhabens

Erweiterung des bestehenden Betriebsstandortes der Firma Tesla Automation GmbH

Bearbeitung

Plan-Lenz GmbH,
54616 Winterspelt

Index

1	Planungsanlass und -erfordernis _____	3
2	Beschreibung des Plangebietes _____	3
3	Übergeordnete Planungsvorgaben _____	4
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung _____	4
3.2	Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung _____	7
3.3	Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur _____	8
4	Städtebauliches Konzept _____	10
4.1	Terrasierung _____	10
4.2	Nutzungsverteilung gemäß BauNVO _____	11
4.3	Schallschutz _____	12
4.4	Flächen für Erschließung und ruhenden Verkehr _____	14
4.5	Bewertung der Zunahme des Verkehrsaufkommens für das Gesamtgebiet auf den öffentlichen Straßen _____	15
4.6	Freiflächen- und Grünkonzept _____	16
5	Ver- und Entsorgung _____	18
5.1	Wasserversorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung _____	18
5.2	Energieversorgung und Telekommunikation _____	19
5.3	Bodenordnung _____	19
5.4	Flächenbilanzierung und Kosten _____	20
6	Planinhalt und rechtliche Festsetzungen _____	20
6.1	Art der baulichen Nutzung _____	20
6.2	Maß der baulichen Nutzung _____	20
6.3	Höhe der baulichen Anlagen _____	21
6.4	Abstand baulicher Anlagen zur B 410 und zur B 51 _____	22
6.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften _____	22
6.6	Geländemodellierungen und Einfriedung / Einzäunung _____	22
6.7	Werbeanlagen _____	23
6.8	Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses _____	23
6.9	Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen _____	23
7	Bebauungsplanung _____	24
7.1	Bestandteile des Bebauungsplanes _____	24
7.2	Bearbeitung _____	24
7.3	Planverfahren _____	24

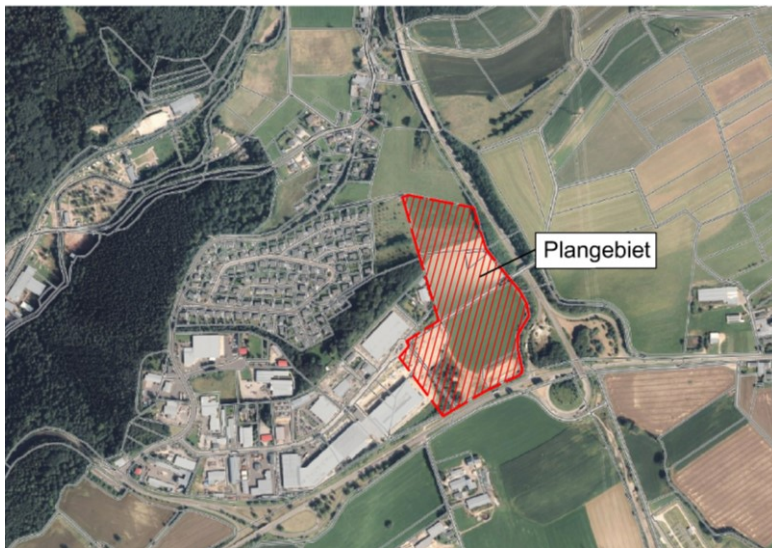
1 Planungsanlass und -erfordernis

Die Firma Tesla Automation GmbH ist eine Firma für hochautomatisierte Produktionssysteme und hat ihren Hauptsitz in Prüm, im Industriegebiet „Dausfeld“. Die Firma möchte den Betrieb erweitern und zunächst eine weitere Produktionshalle östlich des heutigen Betriebes errichten. Darüber hinaus soll Baurecht auf weiteren Flächen geschaffen werden, um ggfs. auf weitere, notwendige Vergrößerungen schnell reagieren zu können.

Die Firma hat die entsprechenden Grundstücke von der Stadt Prüm sowie von einem Haupterwerbslandwirt erworben. Diese Flächen sind bisher als Wiesenland bzw. landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen.

Die Stadt Prüm möchte die Erweiterung des Firmenstandortes und die damit verbundene Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort Prüm / Dausfeld unterstützen. Zur Schaffung des Baurechts ist zunächst eine raumordnerische Prüfung, die Teiländerung des geltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für den Bereich der Stadt Prüm / Stadtteil Dausfeld sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet liegt in der Stadt Prüm im Stadtteil Dausfeld.

Es schließt östlich / nordöstlich an die Flächen des heutigen Betriebes an und wird östlich und südlich umfahren von der Bundesstraße B 51, im Norden und Nordwesten grenzt es an Wiesenflächen.

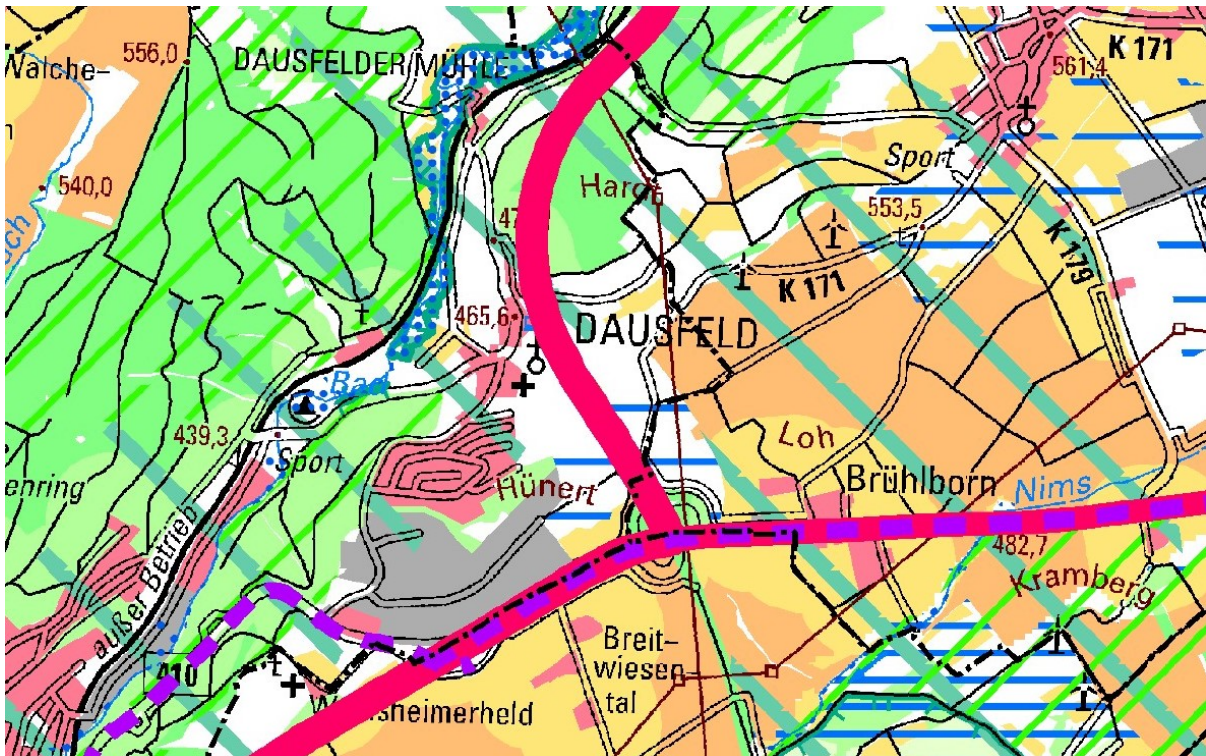
Das Plangebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Dausfeld:
Flur 1 Flurstücke 3, 4, 14/3, 14/4, 15/3 tlw., 20, 25, 26 tlw. und 27,
Flur 4, Flurstück 26 sowie Flur 6, Flurstück 125/6 tlw.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 10,48 ha.

3 Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnungsplanung und der Landesentwicklung

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) der Region Trier von 1995 sind der Stadt Prüm die besonderen Gemeindefunktionen Wohnen, Gewerbe und Erholung zugewiesen. Im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) sind der Stadt mit ihren Stadtteilen alle besonderen Funktionen zugewiesen: Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft und Freizeit / Erholung.



Auszug aus dem Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes für die Region Trier (ROPneuE 2014) mit ungefährender Lage der Erweiterungsflächen östlich des vorhandenen Gewerbegebietes Dausfeld

Im geltenden Regionalen Raumordnungsplan (ROPI) gibt es für die Flächen im Plangebiet keine besonderen Zuweisungen; die Flächen liegen lediglich im Randbereich einer großräumigen Ausweisung eines Schwerpunktbereiches der weiteren Fremdenverkehrsentwicklung.

Im Entwurf zur Fortschreibung des ROPI (ROPneuE 2014) sind die Flächen am Südrand des Plangebietes einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft zugewiesen (= gelbe Fläche).

Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

Die Flächen des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft am Südrand des Plangebietes werden bereits jetzt faktisch nur noch zu einem Teil landwirtschaftlich bewirtschaftet: Wie auf Luftbildaufnahmen ersichtlich (vgl. auch Darstellung des Betriebsstandortes in Kapitel 2) befinden sich

hier ein größeres Regenrückhaltebecken sowie Böschungsflächen des westlich angrenzenden Betriebsplateaus, die landwirtschaftlich nicht zu bewirtschaften sind.

Die übrigen Flächen (außerhalb dieser Vorbehaltsflächen) werden heute als Grünland bewirtschaftet, die Wiesen werden 1-2mal jährlich abgemäht, die südlichen Flächen waren bisher an einen Landwirt verpachtet, dem auch die nördlichen Flächen bisher gehört haben. Er hat die Flächen an die Fa. Tesla-Automation verkauft. Auch diese Flächen waren aufgrund der Topografie nur sehr eingeschränkt zu bewirtschaften.

Zu der vorgesehenen Planung können keine Standortalternativen vorgeschlagen werden, daher wurde im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wie auch im Antrag auf eine raumordnerische Prüfung die Notwendigkeiten der Flächeninanspruchnahme dargelegt. Der genannte nahegelegene landwirtschaftliche Betrieb kommt ohne die genannte Rinderweidefläche zurecht, er hat die Flächen an die Fa. Tesla veräußert.

Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Der übrige Bereich des Plangebietes ist als Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (= blaue Streifen) dargestellt. Allerdings liegt das Gebiet nicht im Bereich eines festgesetzten Wasserschutzgebietes.

Im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung des Vorhabens schreibt die SGD Nord, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz:

„Vom Geltungsbereich wird kein Oberflächengewässer, kein Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet betroffen. Trotz der Lage in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz des regionalen Raumordnungsplanes (ROPneu, Entwurf 2014) wird das Vorhaben nicht in Frage gestellt“

Besondere Funktion Wohnen

Das Plangebiet liegt unterhalb einer Kuppe, die das Industrie- und Gewerbegebiet Dausfeld vom Baugebiet „Dausfelder Höhe“ trennt. Das Baugebiet wurde damals zeitgleich mit dem Industrie- und Gewerbegebiet erschlossen. Beide Gebiete werden über dieselbe Straße erschlossen: über die B 51 bzw. die B 410, die in die Erschließungsstraße Dausfelder Höhe führt.

Evtl. Nachteile für die Wohnbebauung wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- **Verkehr:**
durch die Erweiterung der Fa. Tesla Automation wird es zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich und auch in der Rudolf-Diesel-Straße kommen. Die Parkplätze für Mitarbeiter und Kunden/ Lieferverkehr werden im neuen Plangebiet angeboten. Diese Verkehre finden aber alle vor dem Wohngebiet statt, sodass im Wohngebiet selbst nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.
- **Lärmbelästigung:**
Für die Ausweisung der Sonderbauflächen wurde ein Schallschutzgutachten erstellt.

Dabei wurden die Wohnbauflächen als Immissionsort angenommen und die Flächen mit maximalen Schallemissionen kontingiert. Diese Beschränkung stellt sicher, dass es für die Bewohner nicht zu Störungen kommt und ihre Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird. Hierfür erscheint es auch sehr wichtig, dass das Plangebiet in der Höhenlage und durch eine großzügige Grünfläche (Ausgleichsmaßnahme) voneinander getrennt wird bzw. bleibt.

- **Luftverschmutzung:**

Die Produktion findet ausschließlich in geschlossenen Hallen statt, es sind im Produktionsprozess keine höheren Emissionen zu erwarten. Die Luftqualität der Umgebung wird nicht beeinträchtigt.

Für das Wohnen in Dausfeld können durchaus auch Vorteile genannt werden:

- **Arbeitsplätze:**

Mit der Erweiterung der Fa. Tesla Automation werden neue Arbeitsplätze geschaffen. Das bedeutet, dass auch wohnortnahe Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden.

- **Wertsteigerung:**

Die Nähe zum Sondergebiet bzw. zum bestehenden Gewerbe- und Industriegebiet wird den Immobilienwert sowohl im Wohngebiet Dausfeld wie auch in der Stadt Prüm erhöhen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist heute schon hoch und wird ebenfalls steigen.

Insgesamt wird die Funktion Wohnen durch die Erweiterung nicht gestört. Vielmehr ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Wohnbauflächen, nach Immobilien im Bestand wie auch nach Mietwohnungen langfristig steigen wird.

Besondere Funktion Freizeit / Erholung

Um dem Ziel der besonderen Funktion Freizeit / Erholung zu entsprechen, soll u.a. die landschaftliche Attraktivität im Umfeld der Gemeinden erhalten werden (vgl. Entwurf ROPI 2014, Erläuterung zu G 44, S. 33).

Das bestehende Gewerbegebiet zeigt eine Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbebetriebe. Insbesondere ist hiervon auch das „natürliche“ Landschaftsbild durch Auftragungen und große Hallenkomplexe beeinträchtigt.

Auch durch die vorliegende Planung wird diese Belastung nochmals erhöht, das betrifft vor allem auch das Bild von der Bundesstraße aus. Um die Situation abzumildern, werden die entstehenden Böschungen bepflanzt und notwendige Stützmauern begrünt, zum Straßenraum hin werden dichte Heckenstrukturen entstehen. Insgesamt aber wird der Bereich im Sinne der Baugestaltung / Ortsbild keinen positiven Bereich für Freizeit und Erholung darstellen. Positiv ist allerdings, dass hier keine „neuen“ Bereiche beeinträchtigt werden, sondern die vorhandenen (schon vorbelasteten) Flächen erweitert werden.

Zur Ortslage Dausfeld hin gibt es keine optische Verbindung und damit auch keine Belastung des Orts- und Landschaftsbildes. Vielmehr wird der Bereich (nördlicher Teil im Plangebiet) als

landespflegerischer Ausgleich mit neuen Grünstrukturen gestaltet. Angrenzend an diese Ausgleichsfläche soll in einer eigenen Maßnahme der Stadt Prüm für das Wohngebiet ein Erlebnis- und Parkbereich gestaltet werden. Dadurch sollen Eigenart, Erlebnis- und Erholungswert der Landschaft in der Umgebung Dausfeld gewahrt bleiben (vgl. LEP IV, Kapitel Freiraum, Erläuterung zu G 85 und G 86, S. 108).

Besondere Funktion Gewerbe

Dem Ziel, die Besondere Funktion Gewerbe zu unterstützen, wird durch die Erweiterung des Gewerbestandorts Dausfeld Rechnung getragen. Mit der Betriebserweiterung der Tesla Automation werden neue Arbeitsplätze geschaffen und vor allem der Firmenstandort in Prüm / Dausfeld gestärkt und zukunftsfähig gestaltet.

Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplans (ROPneu/E) wird der Stadt Prüm im Verbund mit der Ortsgemeinde Weinsheim die besondere Funktion Gewerbe zugewiesen.

Im Rahmen einer raumordnerischen Prüfung des Vorhabens schreibt die Planungsgemeinschaft Region Trier:

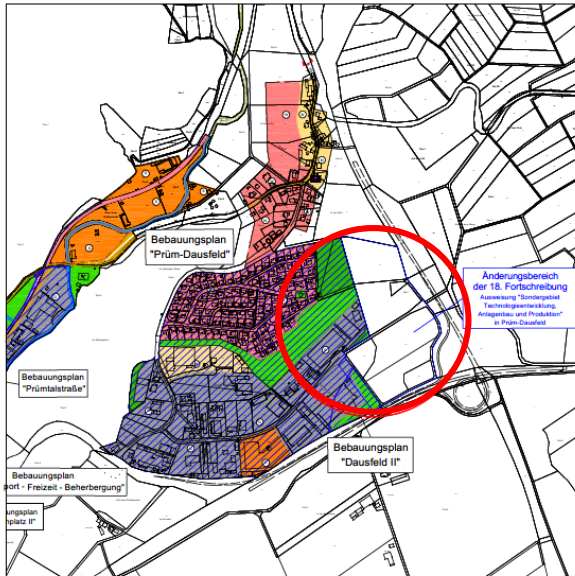
„Diese Gemeinden sind die Schwerpunktorte der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier. Sie weisen bereits einen überörtlich bedeutsamen Gewerbebesatz auf, dessen Bestandspflege und Entwicklung gewerblicher Bauflächen über den Eigenbedarf hinaus erfordern (G39 ROPneu/E) Ferner ist in diesen Gemeinden eine zielgerichtete Gewerbeflächenvorsorge erforderlich. Dazu gehören insbesondere die Aufstellung von Bauleitplänen für die vorhandenen und neu zu planenden Gewerbeflächen..... Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen steht die verfahrensgegenständliche Planung in Einklang mit den Zielen der Regionalplanung zur gewerblichen Wirtschaft und wird von Seiten der Regionalplanung diesbezüglich positiv bewertet.“

Die Flächeninanspruchnahme ist mit Blick auf die Infrastruktur und Entwicklung der Stadt Prüm von entscheidender Bedeutung und kann nur an dieser Stelle städtebaulich geordnet realisiert werden.

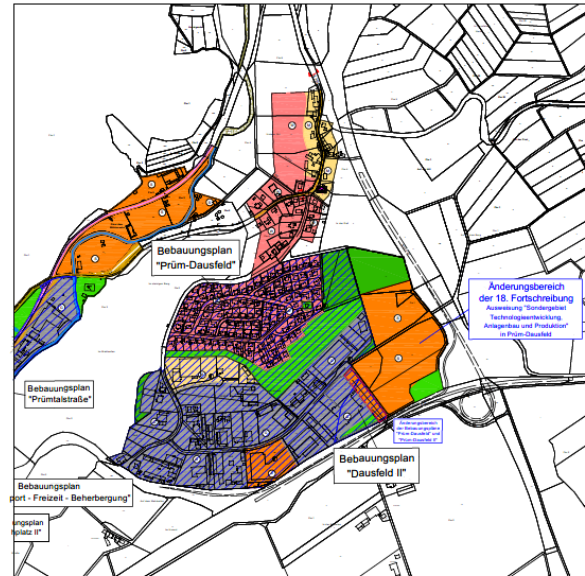
3.2 Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Prüm für die Stadt Prüm sind aktuell am Standort Dausfeld keine größeren, freien Gewerbeflächen dargestellt. Die Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan nicht ausgewiesen.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist somit nicht gewahrt, eine Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Prüm für die Stadt Prüm wird aber bereits im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

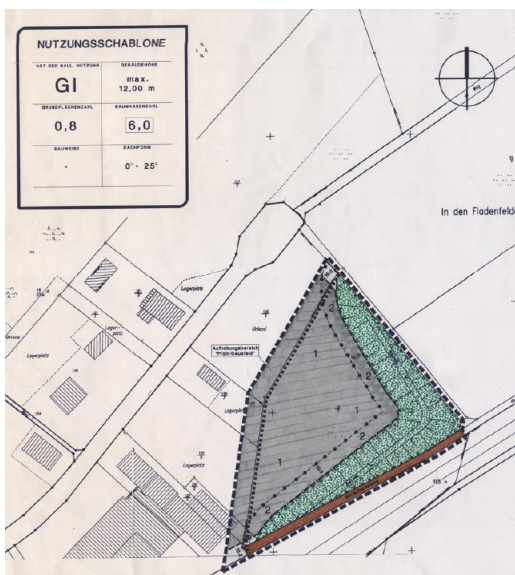


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan



Auszug Änderung der 18. Fortschreibung

Der Bebauungsplan „Dausfeld II“, zuletzt geändert in der 5. Fassung, um die Halle 8 der Firma Tesla Automation errichten zu können, muss noch einmal im südöstlichen Bereich geändert und erweitert werden, damit die geplante neue Halle 9 an den Betrieb angeschlossen werden kann.



Die Änderung umfasst die heutige Ausgleichsfläche und die Aufschüttung für Parkplatz und Wendeanlage. Die Ausgleichsfläche muss weggenommen werden und wird an anderer Stelle ersetzt.

3.3 Auswirkungen der Planung auf die Siedlungs- und Infrastruktur

Die Fa. Tesla Automation GmbH möchte an ihrem Hauptsitz in Prüm, im Industrie- und Gewerbegebiet „Dausfeld“ ihren Betrieb erweitern und zunächst eine weitere Produktionshalle östlich des heutigen Betriebes errichten. Am Firmenstandort Prüm stehen heute insgesamt acht Betriebsgebäude bzw. -hallen. Für die Erweiterung gibt es zum Plangebiet keinen Alternativstandort.

Um die neuen Betriebsflächen – einmal für die aktuell geplante Produktionshalle, aber auch für spätere Erweiterungen – an den vorhandenen Standort sinnvoll anzubinden, sind große Geländemodellierungen erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf die Siedlung sind insgesamt als verträglich einzustufen. Durch die Abtragung der Geländekuppe wird das entstehende Sondergebiet insgesamt in den Hang hineingeschoben und dadurch auch höhenmäßig vom Siedlungsbereich abgesenkt.

Unter Berücksichtigung der Entwicklung der Fa. Tesla Automation besteht mit dieser Planung das Ziel, am Standort Prüm-Dausfeld ein ausreichendes Angebot an baureifen Flächen für künftige Erweiterungen zu schaffen. Mit diesem Bebauungsplan sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete bauliche sowie städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll der Standort Prüm - Dausfeld soweit möglich gesichert werden.

Im Einzelnen sollen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung und Standortssicherung der Fa. Tesla Automation GmbH und damit der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen,
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen für eine flexible gewerbliche Nutzung
- eine weitreichende Berücksichtigung der Belange von Boden, Natur und Landschaft
- Bewältigung des Immissionsschutzes und der Störfallproblematik auch im Hinblick auf außerhalb des Plangebietes vorhandene Gebiete
- Sicherung des ökologischen Ausgleichs teilweise innerhalb des Plangebietes und teilweise als externe Kompensationsmaßnahmen und
- die Integration des Areals in das Stadtteilgefüge durch eine ansprechende Gestaltung des Landschafts- und Ortsbildes.

Im Ergebnis soll die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für die geplante gewerbliche bzw. industrielle Nutzung mit allen ihren Bestandteilen erreicht werden unter Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen untereinander sowie mit angrenzenden Nutzungen.

4 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die weitere Entwicklung des großflächigen Industriegebietes vor. Bei der Fa. Tesla Automation GmbH liegt der Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet ausgewiesen, es wird in drei Teilgebiete gegliedert. Das südlich gelegene Teilgebiet (SO 1) hat eine Flächengröße von ca. 5 ha, die anschließende Fläche oberhalb (SO 2) beträgt ca. 2,5 ha. Geplant sind großflächige überbaubare Grundstücksflächen, die mittels Baugrenzen definiert werden. Nördlich an die Fläche des SO 2 schließt eine große Wiesenfläche an, die als direkte Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Hiervon westlich liegt eine Obstbaumwiese, die im bestehenden Bebauungsplan „Dausfeld“ ebenfalls als Ausgleichsfläche ausgewiesen wurde.

Beide Ausgleichsflächen (alt und neu) bilden einen Puffer zum Wohngebiet „Dausfelder Höhe“

4.1 Terrasierung

Entsprechend den Planungszielen wird das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten zur großflächigen baulichen Nutzung terrassiert. Im Rahmen dieser Geländemodellierung wird die vorhandene Geländekuppe weitgehend abgetragen und die Erdmassen im Bereich des SO 1 wieder eingebaut.



Das Plangebiet überspannt eine Kuppe:

- höchster Geländepunkt liegt auf 540m ü. NN
- niedrigster im Südosten (Retentionsbecken) auf ca. 505m ü. NN
- niedrigster im Norden auf 495m ü. NN

Die Höhenlagen der hierbei entstehenden Plateaus liegen tiefer als die heutigen Betriebsflächen, für die zunächst geplante Halle 9 wird das Plateau bis zu 14,00 m unter der Wendeanlage an der Rudolf-Diesel-Straße liegen, geplant ist hier, dass die Zufahrt auf das Dach als Parkplatz höhengleich zur Wendeanlage liegt und gleichzeitig die max. Gebäudehöhen von 14,00m nicht überschritten werden.

Die weiteren Hallen werden entsprechend angepasst, auf keinen Fall aber höher liegen.

Durch die Geländeanpassungen werden nach Süden hin Stützmauern oder aber Steilböschungen entstehen, die mit starken Baumpflanzungen zwischen Stützmauern / Böschungsfuß und der bestehenden Plangebietsgrenze besetzt werden, diese Baumpflanzungen am Gebietsrand werden an die vorhandenen Baumhecken anschließen und so zur Straße hin das Gebiet abschirmen. Zusätzlich werden die Stützmauern / Steilböschungen bepflanzt – siehe hierzu auch die Festsetzungen zu den landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen, hier zur Verbesserung des Landschaftsbildes.

4.2 Nutzungsverteilung gemäß BauNVO

Das Plangebiet umfasst insgesamt 10,4868 ha und teilt sich in die Nutzungsbereiche:

Sondergebiet Ordnungsziffer SO 1 (einschl. Änderungsbereich der Bebauungspläne "Prüm-Dausfeld" und „Prüm-Dausfeld II")	52.041 m ²
Sondergebiet Ordnungsziffer SO 2	25.000 m ²
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Wirtschaftsweg)	2.600 m ²
Ausgleichsflächen im Plangebiet	18.616 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	5.506 m ²



Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterungen des großflächigen Gebietes vor. Die Erweiterungen werden allerdings hier als Sondergebiet dargestellt. Bei der Darstellung als Sondergebiet geht es vor allem um die Einschränkung des Störgrades der Nutzungen gegenüber dem bestehenden Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet, in Teilflächen sogar Reines Wohngebiet). Im Sondergebiet in beiden Bereichen (Ordnungsziffer 1 und 2) werden hier nur Nutzungen zugelassen, die nicht erheblich belästigen (§ 8 Abs. 1 BauNVO).

4.3 Schallschutz

Auszug Beschlussvorlage Stadtrat:

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Betriebe für Maschinenbau, Industriemontage, Automation sowie Entwicklung ist die zukünftige Ansiedlung von Betrieben auf den o. g. Betriebszweck begrenzt.

Die Einhaltung der ermittelten Emissionskontingente wird für den o. g. Betriebszweck vermutlich bereits ohne bauliche, technische oder organisatorische Maßnahmen kein Problem darstellen, da bereits im bestehenden Gebiet überwiegend die Firma Tesla Automation GmbH ihren Standort hat.

Nach Ansicht der Stadt besteht keine Gefahr, dass die festgesetzten Emissionskontingente von zukünftigen Betrieben nicht eingehalten werden können.

Der Stadt ist es zudem wichtig, dass durch die Planungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse des sich in unmittelbarer Nähe vorhandenen reinen Wohngebietes nicht verschlechtern, wozu die Festsetzung von Emissionskontingenten ebenfalls dient, da hierbei pauschal eine Richtwertunterschreitung von 10 dB für die Immissionsorte angesetzt wird.

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten will die Stadt den verschiedenen Belangen Rechnung tragen und einerseits eine Ansiedlung von Betrieben für Maschinenbau, Industriemontage, Automation sowie Entwicklung ermöglichen, aber andererseits die angrenzende Wohnbebauung nicht unzumutbaren Lärmbelastungen aussetzen. Ziel ist es, ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu ermöglichen.

Bei der Fa. Tesla Automation GmbH liegt der Schwerpunkt auf produzierendem Gewerbe mit arbeitsplatzintensiven Nutzungen. Emissionen entstehen vorwiegend durch Verkehrslärm: Kundenverkehr, Liefer- und Mitarbeiterverkehr.

Auf den Flächen werden im Bereich der Ordnungsziffer SO 2 entsprechend dem Schallschutzgutachten Kontingentierungen auf Lärm durch Produktion und Verkehr festgesetzt: zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet und vor allem zum Reinen Wohngebiet als Immissionsorte werden im Sondergebiet die Nutzungen eingeschränkt (Schallkontingentierung).

Um diese Schallwerte erreichen zu können, muss auch der Bereich der Ordnungsziffer SO 1 mit Kontingenten belegt werden:

Auszug aus dem Schallschutzgutachten (das Gutachten ist Teil des Bebauungsplanes und wird beigelegt):

„Zulässig sind in den Teilflächen Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Immissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr), noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche Ordnungsziffer SO 1: L_{EK} tags = 52 dB(A)/m²
 L_{EK} nachts = 37 dB(A)/m²
 Teilfläche Ordnungsziffer SO 2: L_{EK} tags = 48 dB(A)/m²
 L_{EK} nachts = 33 dB(A)/m²

Weiter wurden gemäß DIN 45 691 richtungsabhängige Zusatzkontingente ermittelt, die richtungsabhängigen Zusatzkontingente sind den Karten (Anhang zum Schallschutzgutachten) zu entnehmen. Auf der Planzeichnung sind die Richtungssektoren A bis F liegenden Immissionsorte dargestellt.

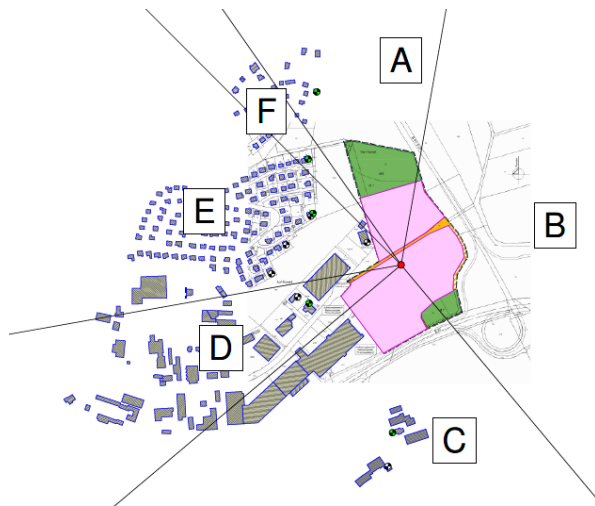


Tabelle 12 – Zusatzkontingente

Sektor	Anfang	Ende	$L_{EK,zus.}$	
			Tag	Nacht
A	325	10	10	10
B	10	140	15	15
C	140	230	12	12
D	230	260	13	13
E	260	315	0	0
F	315	325	2	2

Als Referenz für die o. a. Richtungssektoren wurde folgender Koordinatenpunkt berücksichtigt (s. Plan im Anhang 4.4):

Tabelle 13 – Referenzpunkt, UTM-Format

X	Y
318170	5565820

Die Kontingentierungen sind durch bauliche Maßnahmen an den Bauwerken wie

- keine lärmintensiven Räume in Teilfläche 1 nach Norden,
- keine Fenster und Toröffnungen an den Hallennordseiten
- Außenwände aus Beton usw.

oder

- sinnvolle Geländemodellierung (z.B. die Hallen im Gewerbegebiet werden nach Norden in den Hang eingeschoben, ein Erdwall bleibt stehen zwischen Bebauung und Ausgleichsfläche usw.)

oder

• eine Nutzung der Abschirmeffekte an Gebäuden durch geschickte Hallenanordnung zu erreichen. In jedem Fall aber ist die Einhaltung der Kontingente im Baugenehmigungsverfahren dazustellen und nachzuweisen.

Andere Emissionen wie Geruch, Staub oder sonstige Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Das Schallschutzgutachten ist Teil des Bebauungsplanes incl. der Anlagen und wird beigelegt.

4.4 Flächen für Erschließung und ruhenden Verkehr

Zunächst ist der Neubau einer weiteren Produktionshalle (Halle 9) geplant. Wie aus den Darstellungen ersichtlich, erfolgt die Erschließung der neuen Halle vom betriebseigenen Hof aus durch eine Gebäudebrücke zwischen Halle 8 und der neuen Halle. Um den Flächenverbrauch zu minimieren, sollen die Mitarbeiterparkplätze auf dem Flachdach der neuen Halle angeordnet werden. Dazu wird die Höhe des Flachdaches auf der Höhe der Erschließungsstraße bzw. der heutigen Wendeanlage liegen, sodass die Mitarbeiter direkt auf die Parkplätze fahren können. Insgesamt werden auf dem Flachdach der Halle (ca. 7.500m²) ca. 180 PKW-Stellplätze entstehen. Über den Parkplätzen können zusätzlich Photovoltaikanlagen errichtet werden.

Die Erschließung des Gesamtgebietes wird in Weiterführung der Rudolf-Dieselstraße erfolgen, dazu wird der vorhandene Wirtschaftsweg später ausgebaut. Im Plan wird der Weg als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,00m dargestellt.

Es wird davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Versorgungsleitungen in diesem Straßenraum untergebracht werden können. Die genaue Aufteilung des Straßenraumes obliegt dem Projektentwurf bzw. der Ausführungsplanung. Ebenso ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung zu prüfen, ob vor dem Brückenbauwerk eine weitere Wendeanlage errichtet werden muss, um das Verkehrsaufkommen von Liefer- und PKW-Verkehren aufzunehmen, denn diese Belastungen aus den zusätzlichen Verkehren auf das Brückenbauwerk über die B 51 sind heute sicher nicht ausgelegt, bisher gab es nur geringen landwirtschaftlichen Verkehr. Da aber die Wendeanlage dann nur von der Fa. Tesla genutzt werden wird, soll die Anlage auf betriebseigener Fläche liegen und wird in der Planzeichnung nicht dargestellt.

Der heutige Wirtschaftsweg ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche überplant. Die Verkehrsfläche soll in öffentlicher Trägerschaft bleiben, da er zu einem Wirtschaftswegenetz gehört und teilweise technische Anlagen im Plangebiet wie die Rückhaltebecken und eine Brücke über die B 51 erschließt.

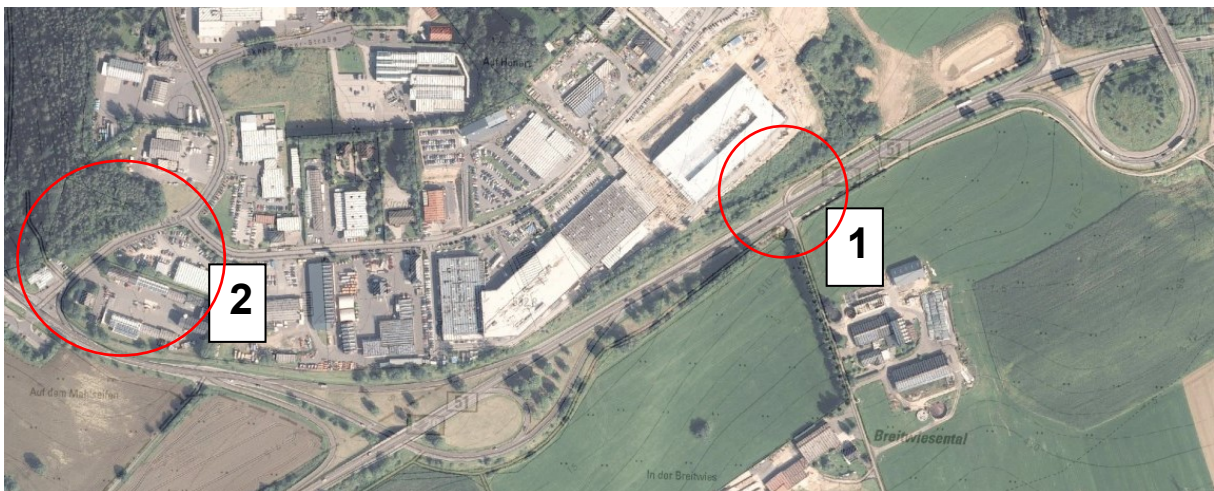
Die innergebietslichen Verkehre werden über die Straßenverkehrsfläche oder innerhalb der Sondergebietsflächen abgewickelt.

Die technische Erschließung wird durch eine neue Trassierung im Plangebiet sichergestellt.

Im Südosten des Plangebietes wird das vorhandene Regenrückhaltebecken vergrößert. Die Zuwegung hierzu erfolgt über vorhandene Wirtschaftswege, die ebenfalls im öffentlichen Eigentum sind.

4.5 Bewertung der Zunahme des Verkehrsaufkommens für das Gesamtgebiet auf den öffentlichen Straßen

Aufgrund der Zunahme im Verkehrsaufkommen durch die zu erwartenden neuen Arbeitsplätze der Fa. Tesla Automation GmbH wurde im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Mobilität Gerolstein darüber diskutiert, ob es eine Möglichkeit einer direkten Betriebsausfahrt auf die Bundesstraße B 51 geben kann. Es besteht heute ein Wirtschaftsweg der parallel zur B 51 verläuft. Nach eingehender Prüfung ist allerdings die notwendige Einfädelungsstrecke in die Bundesstraße (Punkt 1) deutlich zu kurz, zumal dann direkt dahinter die Einfädelung zur Auffahrt auf die A 60 beginnt. Eine zusätzliche Zufahrt zum Firmengelände Tesla kann entsprechend nicht realisiert werden. Die südliche Plangebietsgrenze wird daher als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichnet.



Die einzige Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet wird entsprechend die Ausfahrt über die Rudolf-Dieselstraße auf die Straße „Dausfelder Höhe“ (Punkt 2) bleiben, erst von hier aus werden sich die Verkehre in Richtung Stadt Prüm oder in Richtung Gerolstein bzw. Auffahrt zur A 60 verteilen.

Hierzu das Schreiben des Landesbetriebs Mobilität Gerolstein:

„Bauliche Anlagen sind in einem Abstand von mind. 20,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der B 410 sowie B 51 zu errichten, § 9 Bundesfernstraßengesetz. Der Abstand des Regenrückhaltebeckens zum befestigten Fahrbahnrand der B 51 hat an der ungünstigsten Stelle mind. 10,00 m zu betragen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stadtstraße „Rudolf-Diesel-Straße“. Eine verkehrliche Anbindung an die B 51 darf nicht erfolgen. Die dargestellte und aktuell noch bestehende Wirtschaftswegeverbindung zur B 51 muss geschlossen werden...“

4.6 Freiflächen- und Grünkonzept

Das gesamte Plangebiet ist steil. Im vorhandenen Industriegebiet wurde vor drei Jahren eine neue Halle (Halle 8) errichtet. Um diese Halle errichten und an die vorhandene Straßenanlage anbinden zu können, wurde damals das Gelände massiv aufgeschüttet.

Auch für jede weitere Bebauung sind Geländemodellierungen erforderlich. Die Flächen für den Bereich der Ordnungsziffer SO 1 sollen aufgeschüttet werden, sodass ein Plateau auf der heutigen Höhe der Halle 8 (Neubau 2021) entsteht. Die neue Betriebshalle (Halle 9) liegt allerdings ca. 4m (Raumhöhe der Produktionshalle) tiefer als die Erschließungsstraße und der Wendehammer.

Durch Abtrag der Kuppe oberhalb der Erschließungsstraße können die Erdmassen zum Auftrag für den Aufbau der neuen Produktionshalle verwendet werden. Im Vorfeld wurden zunächst eine Kampfmittelsondierung über die gesamte Fläche und im Anschluss Bodenuntersuchungen durchgeführt. Hieraus ergaben sich Empfehlungen zur Geländemodellierung (Abtrag / Auftrag). Die Bodenmassenverschiebungen werden für den Aufbau eines Plateaus für die neue Produktionshalle ausreichen. Das Bodengutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren schreibt das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP, Mainz:

„Nach unseren geologischen Informationen stehen oberflächennah devonische Kalksteine an. Diese können von Verkarstung betroffen sein. In diesem grundsätzlichen Sinne kann eine Gefährdung durch Geländesenkungen und Erdfälle ohne ortsbezogene Untersuchungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Somit empfehlen wir dringend für das Planungsvorhaben eine vorgeschaltete projektbezogene Baugrunduntersuchung...“

Entsprechend wird derzeit eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden dem LGB vorgelegt und evtl. notwendige Maßnahmen abgestimmt.

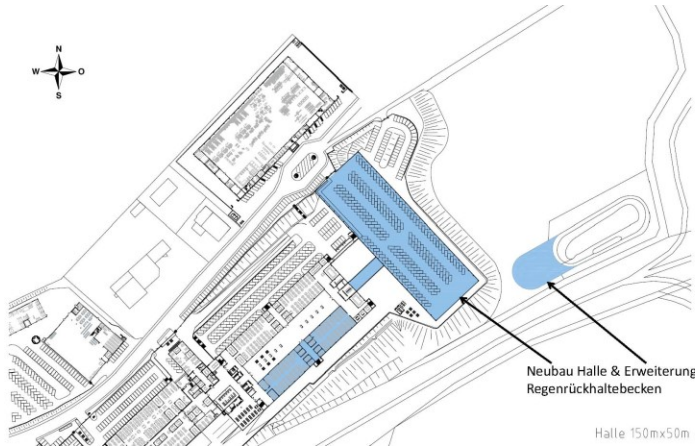
Die Tesla Automation GmbH hat ihr Planvorhaben dargestellt. Die folgenden Fotos, Montagen und Zeichnungen sind der Präsentation entnommen.



Das Foto zeigt die heutige Situation mit der Produktionshalle von 2021 und die notwendigen Anschüttungen für die Halle und Parkplätze der Mitarbeiter



Wie bereits dargestellt, soll die Geländekuppe abgetragen und die anfallenden Bodenmassen für den Neubau der Halle aufgeschüttet werden. Nach eigenen Berechnungen der Fa. Tesla Automation werden hierfür ca. 105.000 m³ Boden benötigt.



Die geplante Produktionshalle wird ca. 4m tiefer liegen als die Wendeanlage bzw. die vorhandene Halls 8, beide Hallen werden über eine Gebäudebrücke miteinander verbunden. Es ist vorgesehen, das Flachdach der neuen Halle an die Erschließungsstraße bzw. die Wendeanlage der Rudolf-Diesel-Straße höhenmäßig anzubinden, sodass das Flachdach als Parkdeck für Mitarbeiterstellplätze ausgebildet wird.



Auch die späteren Baukörper sollen auf diesem Höhengniveau bzw. etwas tiefer liegend errichtet werden.

Für den Bau der neuen Halle 9 muss eine im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche aufgehoben und an anderer Stelle ersetzt werden. Entsprechend wird der bestehende Bebauungsplan an dieser Stelle geändert und erweitert.

Das gesamte Plangebiet ist umfassend eingegrünt. Parallel zur Bundesstraße B 51 steht eine breite Baumhecke, davor (also nach innen) verläuft ein unbefestigter Wirtschaftsweg, der erhalten wird und weiter der öffentlichen Erschließung dienen soll. Im Süden werden nach den Erdbewegungen neue Heckenstrukturen, Laubbäume (vor Stützwänden, je 5lfm ein Laubbaum) und / oder bepflanzte Böschungen geplant. Der Wirtschaftsweg (parallel zur Bundesstraße) wird aufgehoben, um Platz zu geben für diese Bepflanzungen und die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens. Auch hier werden die notwendigen Stützmauern und neuen Böschungen begrünt bzw. mit Hecken und Bäumen bepflanz.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets wird (wie oben erwähnt) eine Ausgleichsfläche angelegt. Eine Maßnahme wird sein, diese Fläche an das bestehende Waldstück anzuschließen und so als ein verlaufendes „grünes Band“ zu verbinden, sodass ein miteinander vernetztes Grünsystem entsteht.

Neben diesen Maßnahmenflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind planexterne Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Somit werden die durch den Eingriff in Natur und Landschaft verursachten erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen weitestgehend wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger/ gleichartiger Weise kompensiert. Die Maßnahmen und Beurteilungen werden im Umweltbericht dargestellt.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung und Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Wasserversorgung kann über neue Anschlüsse aus der Rudolf-Diesel-Straße sichergestellt werden, sodass im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechende Trassen vorgesehen werden.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro HSI ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Konzept sieht die Entwässerung des Plangebiets im Trennsystem vor. Das belastete Schmutzwasser wird (wie auch das Schmutzwasser des bestehenden Gebietes) in die abwassertechnisch leistungsfähige mechanisch-biologische Gruppenkläranlage (GKA) Oberes Prümatal in der Gemarkung Wutzerath angeschlossen. Hier gibt es ausreichend freie Reserven.

Das unbelastete Regen- und Oberflächenwasser wird in südlicher Richtung einem Regenrückhaltebecken (im Baugebiet) zugeführt, das Regenrückhaltebecken wird dabei neu ausgebaut, hierbei wird die Einstautiefe deutlich vergrößert. Der Notüberlauf wird gedrosselt in einem Seitenarm des Gewässers „Nims“ unter Mitbenutzung der bestehenden Straßenentwässerungsleitungen der B 410/ B51 eingeleitet.

Weitere Details und auch der entsprechende Nachweis der hinreichenden Behandlung des Oberflächenwassers werden in der Entwässerungskonzeption, das Teil des Bebauungsplanes

ist, dargestellt. Die erforderlichen Flächen und Maßnahmen hieraus sind im Bebauungsplan gesichert.

Zur Löschwasserversorgung reicht die derzeitige Löschwassermenge nach Auskunft der KNE nicht aus, die derzeitige Löschwasserversorgung liegt bei 24m³/h. Eine ausreichende Löschwassermenge, z.B. durch den Einbau von Erdtanks, ist im jeweiligen Bauantragsverfahren nachzuweisen.

5.2 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Belange der Versorgung mit Energie werden in der Planung berücksichtigt. Eine vorhandene Trafo-Station befindet sich direkt hinter der heutigen Wendeanlage (Robert-Diesel-Straße). Im Zuge der Ausführungsplanung ist zu prüfen, ob die neue Erschließungsstraße daran vorbeigeführt werden kann. In jedem Fall ist der Versorger, die Westnetz GmbH, Trier hierbei frühzeitig zu beteiligen.

Das gleiche gilt bei den Geländeänderungen (Aufschüttung / Abtrag): das Gelände muss bei den Baumaßnahmen verändert werden: im nördlichen Bereich der Ordnungsziffer SO 2 wird Gelände abgetragen, im südlichen Bereich der Ordnungsziffer SO 1 wird Gelände aufgeschüttet. Die Kabeltrassen werden im Zuge der Baumaßnahmen umgelegt, hierüber wird die Westnetz GmbH rechtzeitig vor Baubeginn informiert.

Auch Anpflanzungen sind mit der Westnetz GmbH abzustimmen. Die Abstände von den vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten bzw. vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ einzuhalten.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH, die ebenfalls von den Baumaßnahmen berührt werden. Auch hier werden durch die Geländeänderungen die Leitungstrassen berührt und müssen entsprechend gesichert bzw. verlegt werden. Bei der Bauausführung ist auch hier frühzeitig der Netzbetreiber in die Ausführungsplanung einzubinden.

5.3 Bodenordnung

Die Plangebietsfläche liegt bis auf die Erschließungsstraße und den Wirtschaftsweg im östlichen Bereich vollständig im Eigentum der Firma Tesla Automation GmbH. Bodenordnerische Maßnahmen auf Grundlage des Baugesetzbuches sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

5.4 Flächenbilanzierung und Kosten

Die Flächen des Plangebietes setzen sich wie folgt zusammen:

Flächenbezeichnung	Fläche (m ²)		Anteil (%)	
Sonderbauflächen	77.041		73,46	
Bereich SO 1		52.041		49,63
Bereich SO 2		25.000		23,84
Verkehrsflächen	3.705		3,53	
Straßenverkehrsflächen		2.600		2,48
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		1.105		1,05
Flächen für die Wasserwirtschaft	5.506		5,25	
Flächen für Natur und Landschaft / Ausgleich	18.616		17,75	
Plangebiet gesamt	104.868		100,00	

Alle entstehenden Kosten für diesen Bebauungsplan und dessen Umsetzung werden von der Fa. Tesla Automation GmbH getragen.

6 Planinhalt und rechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 BauNVO ein **Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“** festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Betriebe für Maschinenbau, Industriemontage, Automation, Komponentenproduktion und Entwicklung
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird maßgeblich über das Maß der baulichen Nutzung bestimmt, welches den Rahmen für die Festsetzung der Bebauungsdichte vorgibt. Im Plangebiet werden hierfür die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO (sonstige Sondergebiete) zugrunde gelegt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von Hauptanlagen, Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen (auch wenn diese wasser-

durchlässig sind), Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (Lager, Geräteschuppen etc.) sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen (vgl. § 19 BauNVO).

Um die Überbauung der Grundstücksflächen zu minimieren, werden z.T. Mitarbeiterparkplätze auf den Hallendächern angeordnet. Insgesamt kann dadurch die Versiegelung und damit die Belastungen für den Natur- und Wasserhaushalt geringer gehalten werden.

6.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die späteren Gebäudehöhen und die Höhenlage der Gebäude orientieren sich an der vorhandenen Bebauung bzw. an der Erschließungssituation der Baukörper.

Da es bisher keine konkreten Planungen zu den künftigen Hallen bzw. keine Ausführungspläne zu den Geländemodellierungen gibt, wurden die maximalen Gebäudehöhen auf Höhenquoten festgelegt:

Im Bereich der **Ordnungsziffer SO 1** wird eine maximale Gebäudehöhe von 14,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden jeweils gemessen bis einschl. Oberkante Dachhaut. Die Oberkante der Dachhaut wird festgesetzt auf eine maximale Höhe von 544,80 m ü. NN. Damit werden die Hallen im Bereich der Ordnungsziffer SO 1 max. die Höhe der vorh. Halle 8 (Oberkante Dach, siehe Eintrag der Höhenkote in der Planzeichnung) erreichen.

Hierbei wurde zunächst von der Anbindung der neuen Hallen an den vorhandenen Betriebshof ausgegangen. Da die nächste Halle (Halle 9) aber zur Aufnahme der Mitarbeiterparkplätze mit Oberkante Dach auf der Höhe der Wendeanlage liegen wird, wird das Gebäude eher tiefer liegen und bei einer Gebäudehöhe von 14,00m die Höhenkote 544,80 m ü.NN. nicht erreichen. Insofern sind die getroffenen Festsetzungen als Maximal-Festsetzung zu verstehen.

Städtebaulich beabsichtigt ist, dass die Aufschüttungen in Teilen des SO 1 und im Bereich SO 2 so gering wie erforderlich gehalten werden. Daher wurde hier der max. zulässige Höhenpunkt der Gesamthöhe der Gebäude festgesetzt. Es ist durchaus gewollt, dass dieser Höhenpunkt unterschritten werden kann. Daher wurde jeweils nicht der untere, sondern der obere Bezugspunkt festgesetzt.

Über die vorgenannte max. Gebäudehöhe hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufgeständert werden (siehe Festsetzung B 1).

Im Bereich der **Ordnungsziffer SO 2** wird die maximale Gebäudehöhe ebenfalls auf 14,00 m festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden jeweils gemessen bis einschl. Oberkante Dachhaut. Die Oberkante der Dachhaut wird festgesetzt auf eine maximale Höhe von 538,25 m ü. NN.

In diesem Bereich wird die Anbindung „frei“ von den heutigen Betriebsflächen gedacht und an die Erschließungsstraße (Rudolf-Diesel-Straße) angebunden. Die Flächen liegen im Bereich der heutigen Geländekuppe, die abgetragen wird, ungefähr auf Höhe der heutigen Erschließungsstraße. Die Landschaftsplanung und auch das Entwässerungskonzept sehen für diese Hallen Gründächer vor, zur Erreichung der Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten ist hier zu überlegen, ob die Hallen evtl. sogar in die Kuppe teilweise eingeschoben werden. Über die vorgenannte max. Gebäudehöhe hinaus dürfen Photovoltaikanlagen auf den Flachdächern aufgeständert werden (siehe Festsetzung B 1).

6.4 Abstand baulicher Anlagen zur B 410 und zur B 51

In dieser Festsetzung sind die notwendigen und geforderten Abstände aller baulichen Anlagen zum befestigten Fahrbahnrand der beiden Bundesstraße B 410 und B 51 geregelt. Bauliche Anlagen sind in einem Abstand vom mind. 20 m ab Fahrbahnrand zu errichten.

Der Abstand von Regenrückhaltebecken zum befestigten Fahrbahnrand der B 410 sowie der B 51 muss mindestens 10,00 m betragen.

6.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen werden im Bebauungsplan auch bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften vorgegeben. Diese Festsetzungen zielen auf eine Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild ab.

Im Plangebiet sind Flachdächer als Gebäudeabschluss herzustellen. Die Dachform wird hier einmal durch die Flächengrößen der Hallenbaukörper bestimmt, zum anderen aber auch, um die Höhe der Baukörper möglichst zu begrenzen.

Um die Flächenversiegelungen im Plangebiet zu minimieren, ist auf den Hallen im Bereich des SO 1 die Ausbildung der Hallendächer als PKW-Parkplatz möglich, im Bereich des SO 2 sind dagegen aus ökologischen Gründen die Ausbildung als Gründächer gefordert.

Um die Eigenstromversorgung, z.B. zur Aufladung von Elektrofahrzeugen der Kunden und Mitarbeiter zu sichern, wird auf allen Hallen die Aufständigung von Photovoltaikanlagen ermöglicht. Dabei wird auch die Aufständigung der Photovoltaikanlagen für die Hallen mit Parkplatzanlagen auf dem Dach auf eine Höhe von max. 4,50 m (Aufständigung und Modul) über OK Flachdach beschränkt – dies auch wieder mit Blick auf das Landschaftsbild.

6.6 Geländemodellierungen und Einfriedung / Einzäunung

Wie mehrfach beschrieben, sind im Plangebiet massive Geländeänderungen notwendig, um ebene Bauflächen und die Anbindungen der Betriebsflächen untereinander herzustellen. Hierzu wurden im Umweltbericht verschiedene Vorschläge erarbeitet:

1. Herstellung von Steilböschungen (bis zu 85° technisch möglich) mit Einlagen aus Geogittern, Sichtseite begrünt
2. Stützmauern aus Stahlbeton oder einer baugleichen Konstruktion
 - a) nicht begrünte Abschnitte in einer Farbbeschichtung in mittel- bis dunkelgrauer oder grüner Farbe
 - b) begrünte Stützmauern

Auf jeden Fall sind zwischen den Stützmauern oder auch Steilböschungen / Böschungen und der Plangebietsgrenze starke Gehölzpflanzungen herzustellen: je 5m überschrittene Länge der Stützmauern / Böschungen ist mindestens ein Sichtschutz- und Klimabaum im Dreiecksverband zu pflanzen. Dabei sind hochwüchsige Bäume (1.Ordnung) mit einem Anteil von 5%, mittelgroße Bäume (2.Ordnung) mit 10% und Kleinbäume und Sträucher (3.Ordnung) mit 85% Anteilen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Erzielung eines möglichst natürlichen Gesamteindrucks wird auf die Vorgabe eines Pflanzschemas verzichtet (siehe Umweltbericht). Die Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht in Kapitel 8 beschrieben. Teilweise wurden diese auch in die Planzeichnung eingearbeitet.

Das Plangebiet wird in der Mitte von der Erschließungsstraße bzw. ihrer Verlängerung durchschnitten. Daher wird hier evtl. die Einzäunung des Betriebsgeländes auf beiden Seiten erforderlich. Da die Straße im öffentlichen Eigentum verbleiben wird und oft Spaziergängern und Radfahrern genutzt wird, soll die Einfriedung der Betriebsflächen zulässig sein. Um im Landschaftsbild an dieser Stelle nicht zu stark zu stören, wird festgesetzt, dass eine Einzäunung nur mit Draht- oder Stabmattenzäunen zulässig ist und die Höhe der Einzäunung eine Höhe von 2 m nicht überschreiten darf. Eine Eingrünung des Geländes und die Abpflanzung der Zaunanlage mit heimischen Laubgehölzen sind zulässig und erwünscht.

6.7 Werbeanlagen

Vor allem auch mit Blick auf das Landschaftsbild und die Fernwirkung des Gebietes wurden großflächige, blinkende und blendende Werbeanlagen eingeschränkt.

Demnach dürfen Werbeanlagen ausschließlich an Fassaden angebracht werden, wie dies auch an den bestehenden Gebäuden zu sehen ist. Entsprechend den zu erwartenden Hallengrößen wurden Werbeanlagen auf 5% der jeweiligen Fassadenfläche begrenzt.

Zusätzlich dürfen auf dem Betriebsgelände Werbefahnen bis zu einer Höhe von 7m ab OK der angrenzenden Erschließungsstraße aufgestellt werden, auch das ist heute im Bestand schon vorhanden.

6.8 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses

Das gemäß Planzeichnung festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken dient der Entwässerung des Plangebietes. Für die Aufnahme des Regenwassers werden verschiedene Maßnahmen wie Einstauen von Parkplätzen im Plangebiet (z.B. auf den Hallendächern, aber auch auf weiteren PKW-Stellplätzen, die später im Plangebiet errichtet werden) vorgesehen. Die verschiedenen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der SGD Nord, Wasserwirtschaft abgestimmt, die Bemessungen und Ergebnisse sind dem Entwässerungskonzept zu entnehmen. Die hierin beschriebenen Maßnahmen sowie die Anforderungen, die sich aus der wasserrechtlichen Erlaubnis ergeben, sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu beachten.

6.9 Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ergeben sich aus der Grünordnungsplanung als Essenz der Umweltprüfung und der hier durchgeführten Eingriffsbilanzierung. Dabei wurde Wert darauf gelegt, dass Maßnahmen aufgenommen werden, die eine angemessene Gestaltung der Grünflächen und damit eine positive Wirkung für das Landschaftsbild (Kaschierung der notwendigen Stützbauwerke) erbringen.

Die Eingriffsbilanzierung und der rechnerische Ausgleich für die Eingriffe ergeben dabei, dass eine Vollkompensation nicht innerhalb des Plangebietes erfolgen kann. Es müssen weitere externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Alle grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen werden im Umweltbericht (Teil 2 der Begründung, Kapitel 8) ausführlich dargestellt und erläutert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sowie berücksichtigte Flächen aus dem Ökokonto der Verbandsgemeinde Prüm werden ebenfalls im Umweltbericht dargelegt. Zudem werden umweltbezogene Hinweise zu Arten- und Klimaschutz, zum Gesundheitsschutz, zum Umgang mit Boden und Baugrund, zum Boden- und Grundwasserschutz etc. aufgeführt, die als fachrechtliche Vorgaben bei der Planung und Realisierung von Vorhaben im Plangebiet zu beachten sind.

7 Bebauungsplanung

7.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile dieses Bebauungsplanes sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen (Planurkunde) sowie die Begründung (Teil 1) mit Umweltbericht (Teil 2) mit Anlagen sowie das Konzept zur Entwässerung des Plangebietes und das Gutachten zur schalltechnischen Untersuchung.

Der geotechnische Bericht / Vorerkundung ist Anlage zum Bebauungsplan.

7.2 Bearbeitung

Zur Bearbeitung der Planunterlagen wurden Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz mit Stand vom Oktober 2002 bzw. März 2023 verwendet. Die Planunterlage erfüllt die Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV).

7.3 Planverfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde durch den Stadtrat der Stadt Prüm in öffentlicher Sitzung am 25.04.2023 gefasst. Gleichzeitig wurde in dieser Sitzung die Bebauungsplanung mit textlichen und zeichnerischen Unterlagen vorgestellt und vom Rat beschlossen, ebenso die Einleitung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB.

Nach dem ersten Beteiligungsverfahren und der Beratung hierüber beschloss der Stadtrat in seiner Sitzung vom 19.09.2023, dass die zulässigen Nutzungen im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sich auf Betriebe für Maschinenbau und Industriemontage, Automation sowie Entwicklung und Technologie beschränken sollen. Zu diesem Zweck wird die Art der baulichen Nutzung nicht mehr allgemein als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesen, sondern ein entsprechendes „Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“ ausgewiesen.

Da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt sind, wurden erneute Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung für die Erweiterung des Betriebsstandortes der Firma Tesla Automation GmbH hergestellt und rechtlich gesichert werden.

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes „Sondergebiet Technologieentwicklung, Anlagenbau und Produktion“ der Stadt Prüm.

Prüm, den 17.06.2024


(Unterschrift Stadtbürgermeister Dr. Reuschen)

