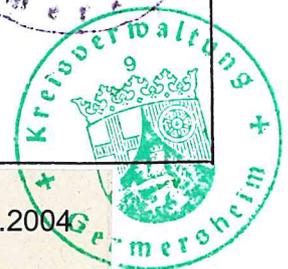
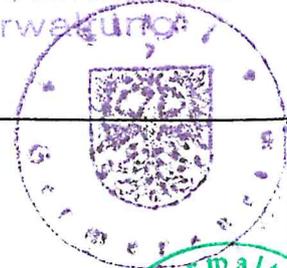


1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER
STADT GERMERSHEIM
AUSWEISUNG EINES INDUSTRIEGEBIETES

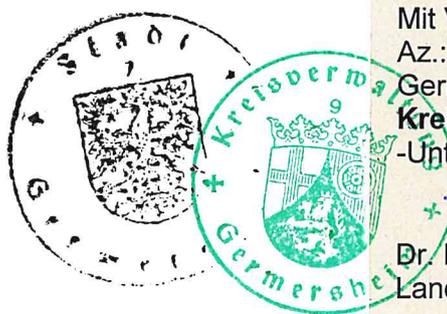
Ausgefertigt
Germersheim, den 02.08.04
Stadtverwaltung

Leit
Bürgermeister



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN	M. 1:5000
 GELTUNGSBEREICH DES ÄNDERUNGSPLANS	
 ART DER BAULICHEN NUTZUNG; HIER: INDUSTRIEGEBIET, GEPL.	

Germersheim im Juli 2000
Stadtverwaltung
In Vertretung:
W. Härtel
Härtel
Erster Beigeordneter



Genehmigt
Mit Verfügung vom 23.08.2004
Az.: 610-12 GER
Germersheim, den 23.08.2004
Kreisverwaltung
-Untere Bauaufsichtsbehörde-
F. Brechtel
Dr. Fritz Brechtel
Landrat

STADT GERMERSHEIM

1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

IM PARALLELVERFAHREN ZU DER ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 'ERSCHLIESSUNGSSTRASSE RHEINNIEDERUNG-SÜD' MIT ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 'INDUSTRIEGEBIET RHEINNIEDERUNG-SÜD (FA. NOLTE)

ERLÄUTERUNGSBERICHT

GEMÄSS § 5 BAUGESETZBUCH (BauGB)

1	ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG	2
2	DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	4
2.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	4
2.2	REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN	4
2.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
3	INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG	5

Zur Verfügung vom 23.08.2004
 Az.: 610-12/GER
 Germersheim, den 23.08.2004
 Kreisverwaltung
 -Untere Bauaufsichtsbehörde-



Dr. Fritz Brechtel
 Landrat



Hinweis zu den folgenden Ausführungen:

Wie aus der Benennung der Flächennutzungsplanänderung zu entnehmen ist, wurde sie im Parallelverfahren zu zwei Bebauungsplansänderungen durchgeführt.

Im Sinne einer Aufwandsminimierung wurde in Abstimmung der Stadt Germersheim mit der Kreisverwaltung festgelegt, dass bestimmte Teile der Begründung der Bebauungspläne auch als Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan verwendet werden sollen. Wegen der identischen Grundzüge der Planung erscheint das gerechtfertigt.

Im Folgenden sind demgemäß Auszüge aus der Begründung zu den Bebauungsplanänderungen abgedruckt.

1 ANLASS UND ZIELRICHTUNG DER ÄNDERUNG

Die Firma Nolte Möbel GmbH & Co KG beabsichtigt die Errichtung eines Bürogebäudes mit angeschlossenen Räumen für die Möbelpräsentation. Zusätzlich sollen Flächen für Stellplätze, Zufahrten und die Ableitung von Oberflächenwasser angelegt werden. Der Komplex soll unmittelbar westlich angrenzend an das derzeitige Werksgelände südlich der Konrad-Nolte Straße angesiedelt werden.

Eine entsprechende Überplanung der betroffenen Fläche ist bereits mit der Fortentwicklung und Erweiterung des, aus den 70er Jahren stammenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Rheinniederung Süd - Firma Nolte' der Stadt Germersheim im Rahmen der 1. Änderung in Bearbeitung. Mit dieser Überarbeitung ist die Aktualisierung der Planung bezüglich der Industrieflächen 'Nolte' hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten, Immissionsschutz, Entwässerung und Grünordnung vorgesehen. Aufgrund der Komplexität dieser Planung für das gesamte Gelände und in diesem Zusammenhang insbesondere durch aufwendige und jahreszeitabhängige Erhebungen zur Entwässerungsplanung ist ein Zeitpunkt der Rechtskraft derzeit noch nicht absehbar.

Die vorliegende Änderung nimmt bereits weit fortgeschrittene Planungen und Festlegungen der zuvor erwähnten grundlegenden Überarbeitung des Bebauungsplanes für den Gesamtstandort auf, die bereits Gegenstand mehrerer Besprechungstermine mit berührten Behörden waren. Für den nun betroffenen Bereich der Bebauungsplanänderung soll vorab eine Teillösung erfolgen, die später in das Gesamtkonzept für den Industriestandort integriert werden soll.

Dies wird erforderlich, da das geplante Bauvorhaben der Fa. Nolte aus betriebsinternen Gründen eine besondere Dringlichkeit aufweist und daher mit der Realisierung noch in diesem Jahr begonnen werden soll. Als einziger Anbieter ihrer Branche verfügt die Firma Nolte derzeit nicht über großzügige Ausstellungsräume, die aber für die Durchführung von Hausmessen eine ständig steigende Bedeutung erlangt haben. Für einen entsprechenden Marktauftritt der Fa. Nolte sind solche Räume im Hinblick auf die direkte Konkurrenz von herausgehobener Bedeutung. Verwaltungs-, Ausstellungs- und Schulungseinrichtungen befinden sich zur Zeit verstreut auf dem Betriebsgelände z. T. in unmittelbarer Nähe zu Produktionseinrichtungen, was zu verschiedenen Behinderungen führt. Vor allem weisen die vorhandenen Räumlichkeiten eine viel zu geringe Flächengröße auf.

Daher beabsichtigt die Firma Nolte mit dem geplanten Bauvorhaben ihren Standort in Germersheim durch einen zentralen Verwaltungs- und Ausstellungsbau zu festigen. Die damit verbundenen wirtschaftlichen und strukturellen Auswirkungen werden durch die Stadt Germersheim grundsätzlich begrüßt, so dass hier entsprechende Möglichkeiten zur Realisierung geschaffen werden sollen.

Die hier betroffene Fläche liegt unmittelbar westlich des bestehenden Betriebsgeländes und befindet sich bereits im Besitz der Firma Nolte. Insofern handelt es sich hier um eine klassische Expansionsfläche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Betriebsgelände. Ein solcher enger Zusammenhang ist für die

Firma Nolte unabdingbar, so dass andere Flächen, die vom bestehenden Betriebsgelände getrennt sind, für das geplante Vorhaben prinzipiell nicht geeignet sind.

Die Fläche liegt zudem unmittelbar an der Hauptzufahrt zum Industriegelände und ist somit verkehrlich hervorragend erschlossen. Die vorgesehene Nutzung des Geländes für Verwaltungsbauten sowie für Stellplätze bietet nun die Möglichkeit zur Konzentration bisher über das Industrieareal verstreuter Einrichtungen und Stellplätze. Damit können Verkehrsströme gebündelt und weiter von der alten Gebietszufahrt im Nordosten abgezogen werden. Dies würde eine weitere spürbare Entlastung der anliegenden Wohngebiete mit sich bringen. Dies wird auch seitens der Stadt Germersheim als sinnvolle stadtstrukturelle Entwicklung angesehen und stellt insofern eine konsequente Folgerung aus dem Bau der Erschließungsstraße Rheinniederung-Süd dar.

Durch die Lage im Eingangsbereich eignet sich das Gelände besonders für Repräsentation sowie Publikumsorientierung und ermöglicht entsprechende Gestaltungsqualitäten. Dies entspricht den Planungen zur Errichtung von Verwaltungs- und Ausstellungsgebäuden. Damit ergibt sich unter Berücksichtigung der landschaftlichen Lage in den Rheinauen die Möglichkeit einer anspruchsvollen Verzahnung von Landschaft und Gebäuden.

Insgesamt weist die Fläche der vorliegenden Änderung, wie zuvor aufgezeigt, eine Reihe von Qualitäten auf, die die besondere Eignung für die geplante Nutzung begründen. Andere Flächen mit vergleichbaren Eigenschaften stehen hingegen nicht zur Verfügung.

Neben den geschilderten Aspekten ist jedoch bei den Planungen zu berücksichtigen, dass sich auf einem Teil der Fläche unmittelbar nördlich des Gimpelrheingrabens gesetzlich geschützte Schilfröhrichte befinden. Nach Klärung der genauen Einstufung dieser Flächen mit den zuständigen Behörden, wurde parallel ein Befreiungsantrag nach § 38 Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz für diese Flächen gestellt. Die Befreiung nach § 38 LPfIG liegt inzwischen vor.

Unter Beachtung der beschriebenen Rahmenbedingungen ist die Zielsetzung der vorliegenden Änderung die Gewährleistung der Rechtssicherheit nach heutigen Standards sowie die Sicherung der städtebaulichen Ordnung in der gewachsenen Nachbarschaft des Industriekomplexes und des Freizeitbereichs nordöstlich von Sondernheim. Dies lässt sich nur im Rahmen einer koordinierten städtebaulichen Entwicklung beherrschen.

2 DARSTELLUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM

Gemäß Landesentwicklungsprogramm III (LEP)¹ des Landes Rheinland-Pfalz zählt Germersheim zum Verdichtungsraum und hat die Funktion eines Mittelzentrums im Grundnetz. Aufgabe der verdichteten Räume ist es, die hochverdichteten Räume zu entlasten und den ländlichen Räumen Entwicklungsimpulse zu geben.² Mittelzentren sind Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, und politischen Bereich. Mittelzentren des Grundnetzes verfügen über eine vollständige mittelzentrale Ausstattung.³

2.2 REGIONALER RAUMORDNUNGSPLAN

Im Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz von 1989 (ROP)⁴ wird der Stadt Germersheim die Funktion als gewerblicher Entwicklungsort sowie als Schwerpunkt der Wohnsiedlungsentwicklung zugewiesen.⁵ Hinsichtlich der gewerblichen Entwicklung heißt es dort: 'Innerhalb der Region soll die Weiterentwicklung der großräumig bedeutsamen Industriestandorte an der Rheinachse - Worms Frankenthal, Ludwigshafen, Speyer, Germersheim, Wörth - durch eine spezielle, d. h. auf die vorhandenen gewerblichen Ansätze und deren Ergänzungsmöglichkeiten ausgerichtete Raumausstattung gesichert werden.'⁶ Entsprechend ist der Großteil des Geltungsbereichs im ROP als geplante Industrie- und Gewerbefläche dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Funktionszuweisungen, die im LEP und ROP für die Stadt Germersheim getroffen werden.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Germersheim sind Flächen für eine industrielle Nutzung entsprechend der überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Industriegebiet Rheinniederung-Süd (Firma Nolte)' aus den 70er Jahren dargestellt.

Das bedeutet, dass das Gebiet der vorliegenden Änderung größtenteils als Industriegebiet dargestellt ist. Ein kleiner Teil im Südwesten des vorliegenden Bebauungsplans liegt jedoch außerhalb des genannten rechtskräftigen Plans und ist im FNP nicht als Industriefläche dargestellt.

1 Staatskanzlei Rheinland-Pfalz - Obere Landesplanungsbehörde, Landesentwicklungsprogramm III, Mainz, 1995

2 vgl. LEP III, S 17

3 vgl. LEP III, S. 37 f.

4 Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989, Mannheim, 1989

5 vgl. ROP, S. 170

6 vgl. ROP, S. 83

3 INHALTE UND ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNG

Die übergreifende Zielsetzung der Fortführung des gesamten Bebauungsplanes 'Industriegebiet Rheinniederung-Süd (Fa. Nolte) – 1. Änderung' besteht darin, die vorhandene industrielle Nutzung am bestehenden Standort zu sichern sowie eine Erweiterung und Ergänzung dieser unter Berücksichtigung der Umgebung zu ermöglichen. Für den Gesamtstandort ist daher eine Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO vorgesehen.

Die nun geplante Bebauungsplanänderung zur Unterbringung von Verwaltungs- und Ausstellungsbauten dient ausschließlich den im Gebiet bereits ansässigen Firmen der Nolte-Gruppe. Daher ist sie dem Gesamtkomplex des Industriegebiets zuzurechnen.

Um auf die nahegelegenen Siedlungsflächen der Stadt Germersheim sowie das angrenzende Naherholungsgebiet entsprechende Rücksicht zu nehmen, ist nun für den Gesamtkomplex eine nach Empfindlichkeiten abgestufte Zulässigkeit unter dem Oberbegriff eines GI-Gebietes vorgesehen. Mit einer solchen abgestuften Festsetzung können die Zulässigkeiten auf die tatsächlich geplante Nutzung - in diesem Falle für Verwaltung und Ausstellungszwecke - zugeschnitten und unerwünschte Fehlentwicklungen unterbunden werden.

Das gesamte Industriegebiet soll dementsprechend unter Anwendung des § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Damit sollen Konflikte in der Nachbarschaft zu den im Nordwesten sowie Südwesten angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden. Damit kann insbesondere nach Südwesten eine Pufferzone geschaffen werden, in der lediglich ergänzende bzw. wenig störende Einrichtungen untergebracht werden dürfen.

In diesen Rahmen ordnet sich die vorliegende Bebauungsplanänderung ein.

Unter Berücksichtigung der Umgebung sind daher im vorliegenden Teilgebiet lediglich Büro-, Verwaltungs- und Ausstellungsgebäude allgemein zulässig. Neben einem entsprechend reduzierten Konfliktpotential dieser Nutzungen in bezug zur Umgebung ergeben sich aus einer solchen Regelung auch aus betrieblichen Aspekten Vorteile für die interne Nutzungszuordnung. Durch die unmittelbare Lage dieses Areals am westlichen Gebietseingang und damit an der Hauptzufahrt zum Gelände können entsprechende Verkehrsströme, die nicht notwendigerweise in den eigentlichen industriellen Teil des Gebietes müssen (Mitarbeiter, Besucher), am Gebietseingang abgefangen werden. Damit werden interne Verkehrsprobleme reduziert und die Orientierung, insbesondere für Gebietsfremde, vereinfacht. Zusätzlich kann so eine repräsentative Eingangszone entstehen, die den Produktionsbereichen vorgelagert ist.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe stehen hier in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO unter dem Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit. Damit wird, vor dem Hintergrund der erwähnten Gliederung des Industriegebietes, die Fläche der Bebauungsplanänderung für eine Konzentration weniger störender Einrichtungen wie Büro und Verwaltung vorgehalten. Daneben

bleibt aber trotzdem die Möglichkeit offen, andere weniger störende Betriebsteile in diesem Bereich zuzulassen.

Von den nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im vorliegenden Teilgebiet i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke nur dann ausnahmsweise zulässig, sofern sie den allgemein zulässigen Vorhaben zugeordnet sind. Es sollen so ausdrücklich lediglich solche Sportanlagen ausnahmsweise zugelassen werden können, die ausschließlich ergänzend den allgemein zulässigen Vorhaben dienen. Auch damit soll diese Teilfläche für eine städtebaulich beabsichtigte industriellen Nutzung reserviert und der Ansiedlung häufig flächenintensiver Sportanlagen, sei es von Vereinen oder gewerblicher Art, vorgebeugt werden.

Tankstellen sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung generell nicht zulässig. Neben der vorgesehenen Gliederung des Gesamtstandortes liegt dies in der unmittelbaren räumlichen Nähe zu dem im Westen angrenzenden Wasserschutzgebiet Zone II begründet. Zudem sollen im Plangebiet keine Nutzungen zulässig sein, die zusätzliche Verkehrsströme ins Gebiet ziehen und dadurch zu zusätzlichen Konflikten mit dem angrenzenden Naherholungsgebiet führen.

Ebenfalls unzulässig sind Lagerplätze. Auch hier gelten sinngemäß die voranstehenden Ausführungen zur Gliederung des gesamten Industriegebietes.

Vor dem Hintergrund der Vermeidung einer städtebaulich nicht gewollten Entwicklung des Plangebietes zu einem Gebiet mit kundenintensiven Einrichtungen und der damit im Zusammenhang stehenden Probleme wie Verkehrserzeugung und Kaufkraftabfluss aus anderen Teilen der Stadt Germersheim bzw. anderen umliegenden Gemeinden werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ebenso im Bereich der vorliegenden Änderung ausgeschlossen. Auch hier gilt sinngemäß das zuvor bzgl. der Sicherung industriell nutzbarer Flächen Gesagte. Außerdem sollen so aber auch potentielle Konflikte in unmittelbarer Nachbarschaft zu industriellen Anlagen vermieden werden und damit zur Bestandssicherung vorhandener Industriebetriebe beigetragen werden.

Germersheim, im August 2004
Stadtverwaltung
In Vertretung

Marcus Schaile
Erster Beigeordneter



aufgestellt im Auftrag der Stadt Germersheim durch

ISU IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im Januar 2003

Ausgefertigt:
Germersheim, den 02.08.04
Stadtverwaltung

Dieter Hänlein
Bürgermeister

