STADT WESTERBURG

Bebauungsplan
„Wäller-Park" – 1. Änderung, Westerburg

Teil B: Begründung

Satzungsfassung

Stand: 31.08.2015

Bearbeitung:

FIRU - Forschungs- und Informations-Gesellschaft
für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22
67655 Kaiserslautern
Telefon: +49 631 362 45 0

INHALTSVERZEICHNIS

I RECHTSGRUNDLAGEN 3

II VORBEMERKUNG 4

III VERFAHREN 4

1 Begründung der Verfahrenswahl 4

2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB) 5

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) 5

4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) 5

5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) 5

6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) 5

IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 6

1 Anlass der Planung und -grundsätze 6

2 Erfordernis der Planung 7

3 Plangebiet 7

3.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich 7

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet 8

3.3 Planungs- und Standortalternativen 8

4 Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, sonstige Gutachten und Fachplanungen 8

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald 8

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB) 8

5 Auswirkungen der Planung 9

5.1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Westerburg / Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens 9

5.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wällerpark 10

5.3 Altlasten 15

5.4 Naturschutzfachliche / Artenschutzrechtliche Belange 15

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes 16

6.1 Art der baulichen Nutzung 16

6.2 Maß der baulichen Nutzung 16

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) [TF 3] 17

7 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung (Belange der Erschließung) 17

8 Flächenbilanz 17

V VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG 18

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan ehemalige Wäller-Kaserne im Stadtgebiet Westerburg 6

Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan "Wäller-Park" -1. Änderung (unmaßstäblich) 8

I RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen Bund:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **Baunutzungsverordnung** - (Bau-NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) m.W.v. 01.03.2010

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (**Bundesbodenschutzgesetz** - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I; S. 1554 zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 24.02.2012 (BGBl. I; S. 212).

Gesetz zur **Neuordnung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallrechts** (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I; S 212ff). zuletzt geändert durch § 44 Absatz 4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S.1324).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz** BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz**, WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)

Rechtsgrundlagen Rheinland-Pfalz:

Landesbauordnung (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 09.03.2011 (GVBl. S.47).

Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.04.2003 (GVBl. 2003, S. 41), zuletzt geändert am 28.09.2010 (GVBl. S. 280).

Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)

Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (**Denkmalschutzgesetz** - DSchG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl 1978, S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.11.2013 (GVBl. 2013, 459)

Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (**Landeswassergesetz** - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2004 (GVBl. S. 53), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. 402).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert am 23.11.2011 (GVBl. S. 402).

II VORBEMERKUNG

Aufgrund des Ansiedlungswunsches eines Unternehmens soll der Bebauungsplan "Wäller-Park" im nördlichen Bereich geringfügig angepasst werden.

Der vorliegende Bebauungsplan "Wäller-Park" - 1. Änderung“ ersetzt die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Wäller-Park" für seinen Geltungsbereich. Die Festsetzungen sowie die Ausführungen in Begründung und Umweltbericht, die nicht durch die 1. Änderung berührt werden, sowie die im Rahmen des Bebauungsplanes "Wäller-Park" erstellten Fachgutachten und Untersuchungen bleiben weiterhin bestehen und gültig.

Die Änderungen beziehen sich lediglich auf das Gebäude der ehemaligen Kleiderkammer. Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB durchgeführt.

III VERFAHREN

1 Begründung der Verfahrenswahl

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung soll von den Bestimmungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) Gebrauch gemacht werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Demzufolge kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn folgende Kriterien geprüft wurden:

1. Prüfung der Größe der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO entsprechend des § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB und damit ggf. Durchführung einer überschlägigen Prüfung, ob vom Bebauungsplan - unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien - erhebliche Umweltauswirkungen ausgehen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)
2. Prüfung inwieweit die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
3. Prüfung inwieweit Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Zu Pkt. 1:

Die zulässige Grundfläche im Plangebiet (Geltungsbereichsgröße ca. 1.000 m^2) wird durch die GRZ festgelegt. Allein die Größe des Geltungsbereiches unterschreitet die in § 13 a Abs. 1 S. 1 genannten Schwellenwerte von 20.000 m^2 Grundfläche weit. Es wird somit keine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Es werden ebenfalls keine Bebauungspläne, in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, die mitzurechnen wären.

Zu Pkt. 2:

Das geplante Vorhaben unterliegt keiner UVP-Pflicht bzw. Vorprüfungspflicht gem. UVPG, da es sich um keinen großflächigen Einzelhandel handelt.

Zu Pkt. 3:

Im Rahmen des Bebauungsplanes "Wäller-Park" wurden die genannten Belange umfassend im Rahmen eines Umweltberichtes geprüft, bewertet und sofern erforderlich Ausgleichsmaßnahmen ermittelt. Durch die vorliegende Änderung, wird zwar die Art der baulichen Nutzung geändert, es sind aber keine über die bisher berücksichtigten Auswirkungen hinausgehende Auswirkungen zu erwarten, da der zur Änderung anstehende Bereich bereits als Industriegebiet festgesetzt war. So liegen derzeit keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Fazit

Der Bebauungsplan "Wäller-Park" – 1. Änderung kann dementsprechend im Verfahren gem. § 13a BauGB) aufgestellt werden. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Sie gehen nicht über das im Bebauungsplan "Wäller-Park" bereits bilanzierte Maß hinaus. Festsetzungen zum Ausgleich sind dementsprechend bereits getroffen und bleiben unverändert gültig.

2 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat mit Beschluss vom …….. die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Wäller-Park" - 1. Änderung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Wäller-Wochenspiegel am ……. ortsüblich bekannt gemacht.

3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom …….. unter Beifügung des Bebauungsplanentwurfs sowie der Begründung über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Zeitraum vom …… bis …… aufgefordert.

4 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit erhielt vom ……...bis einschließlich ……. Gelegenheit zur allgemeinen Einsicht in den Entwurf des Bebauungsplans „Wäller-Park" – 1. Änderung. Dabei wurde ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

5 Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Stadtrat der Stadt Westerburg hat in der Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Wäller-Park" als Satzung beschlossen. Der Stadtrat hat die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan nach § 2a BauGB beschlossen.

6 Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung wurde im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Westerburg vom ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten wird.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen wurde gemäß § 215 Abs. 2 BauGB in der Bekanntmachung hingewiesen.

IV WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Anlass der Planung und -grundsätze

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Wäller-Park" in der Stadt Westerburg“ wurde die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Schaffung von Gewerbe und Mischbauflächen auf einer militärischen Konversionsfläche geschaffen. Der Wäller-Park liegt im Nordwesten am Stadtrand der Stadt Westerburg. Das Gebiet grenzt unmittelbar an die umliegende Wohn- und Gewerbebebauung an und ist direkt an die Langenhahner Straße (L294) angeschlossen und darüber sowohl von der Landesstraße L288 als auch von dem ca. 800m entfernten Westerburger Stadtzentrum erreichbar.

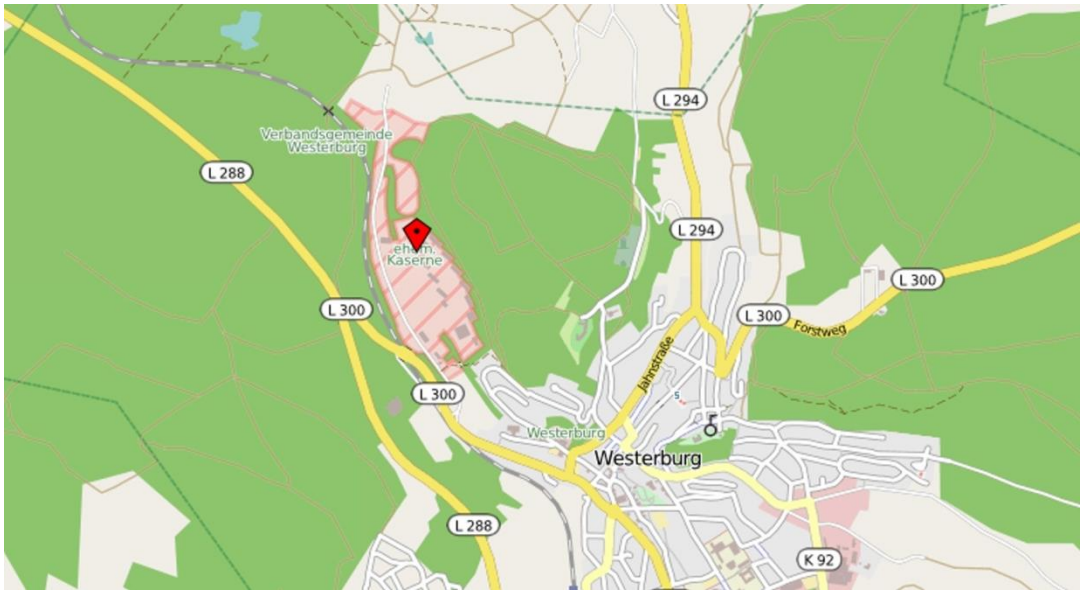


Abbildung 1: Übersichtslageplan ehemalige Wäller-Kaserne im Stadtgebiet Westerburg[1]

Planungsziel der 1. Änderung ist die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Unternehmens zur Umsetzung einer Paintball-Anlage. Das Vorhaben besteht aus Freiflächen zum Testen der Sportgeräte und zum gewerblichen Ausüben des Paintball-Sports, aus Lager und Großhandelsflächen für Sportartikel aus dem Bereich Paintball, Verwaltungs- und Büroräume. Weiterhin vorgesehen ist der Verkauf von Sportartikeln aus dem Bereich "Paintball". Während der Großteil der vorgesehenen Nutzung im Rahmen der bereits getroffenen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wäller-Park" zulässig sind, muss für die geplante Einzelhandelsnutzung eine 1. Änderung erfolgen. Dies wird zum einen dadurch erforderlich, dass Einzelhandelsnutzungen bisher ausgeschlossen sind und vor allem ausschließlich die spezifische Einzelhandelsnutzung zugelassen werden soll, die in direktem Zusammenhang mit der Paintball-Anlage steht.

Im Wesentlichen wird die Aufstellung des Bebauungsplans deshalb durch folgende Ausgangspunkte initiiert:

- Wiedernutzbarmachung der ehem. Kleiderkammer (militärische Konversion) für eine Paintball-Anlage mit nutzungsspezifischem Einzelhandel,
- Sicherung der übergeordnete Ziel zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Westerburg und somit Sicherung der Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen,
- Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung,
- Verteilung bzw. Staffelung der geplanten Nutzungen entsprechend den schall- und lärmtechnischen Erfordernissen und Belangen.

1 Quelle: Openstreetmap (OSM) unter http://openstreetmap.de/karte.html, Zugriff am: 15.05.2012.

2 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit diese für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in einer Kommune erforderlich sind. Die vorliegende Planung ist erforderlich, um insbesondere die Thematik Einzelhandel bauplanungsrechtlich zu steuern. Die Koordinationsbedürftigkeit erfordert eine städtebauliche und rechtsverbindliche Planung.

3 Plangebiet

3.1 Lage und Größe des Plangebietes/ Geltungsbereich

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Bereich des Wäller-Parks und beinhaltet im Wesentlichen das Gebäude der ehemaligen Kleiderkammer. Der Geltungsbereich mit ca. 0,1 ha umfasst Teile des Flurstücks 7/11 (Flur 2).

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches "Wäller-Park" -1. Änderung im Gesamtgebiet "Wäller-Park"

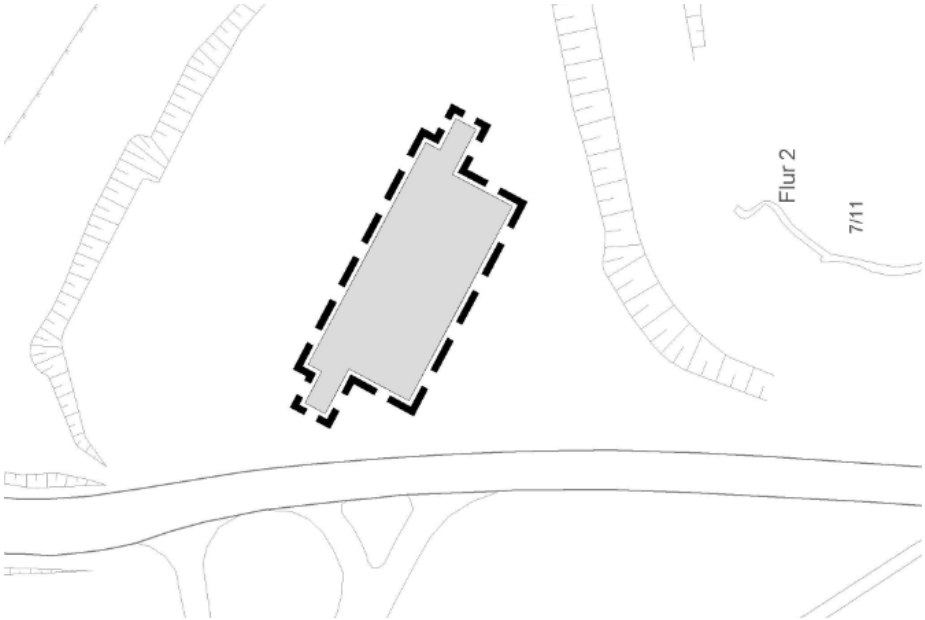


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan "Wäller-Park" -1. Änderung (unmaßstäblich)

3.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Der Geltungsbereich umfasst ein bereits bestehendes – ehemals als Kleiderkammer genutztes – Gebäude, das einer Wiedernutzung zugeführt werden soll.

3.3 Planungs- und Standortalternativen

Für die ehemalige Kleiderkammer besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zur Wiedernutzung des vorhandenen Gebäudes. Die Lage des Gebäudes stellt sich für die vorgesehene Nutzung aus folgenden Gründen als günstig dar:

- Die umgebenden Flächen werden bereits vom ansiedlungswilligen Unternehmen genutzt,
- Der Betrieb einer Paintball-Anlage ist mit Emissionen verbunden, die am vorgesehenen Standort planerisch bewältigt werden können (z.B. Schwerlastverkehr),
- gute verkehrliche Anbindung des Standortes,
- geringen Schutzbedürftigkeit der umgebenden Nutzung,

Für die vorgesehenen Nutzungen ergeben sich somit keine anderen Standortalternativen. Planungsalternativen bestehen ebenfalls nicht, da die Nutzungserweiterung eines bereits ansässigen Unternehmens umgesetzt werden soll.

4 Übergeordnete Planungen, vorbereitende Bauleitplanung, sonstige Gutachten und Fachplanungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm IV und Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald

Für die Planung relevante raumordnerische Ziele betreffen die Einzelhandelsentwicklung. Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) ist die Ansiedlung und die Erweiterung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur noch in städtebaulich integrierten Bereichen zulässig. Hierzu zählen insbesondere die Kernbereiche von Städten und Gemeinden, d.h. deren Ortskerne (zentrale Versorgungsbereiche). Zusätzlich können Ergänzungsstandorte festgelegt werden.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan soll in Gemeinden mit zentralen Versorgungsbereichen in gewerblichen Bauflächen Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, um die Flächen für das produzierende Gewerbe und das Handwerk zu reservieren.

Die VG Westerburg trägt diesen Zielen Rechnung in dem ein entsprechendes Einzelhandelskonzept erarbeitet wurde.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 und 3 BauGB)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung gewerbliche Bauflächen dar. Da es sich um ein Verfahren gem. § 13 a BauGB handelt, kann dieser gem. 13 a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Westerburg / Beurteilung der Verträglichkeit des Vorhabens

Durch das Einzelhandelskonzept[2] der VG Westerburg werden - entsprechend den Zielen der Regional- und Landesplanung - zentrale Versorgungsbereiche und Ergänzungsstandorte festgelegt. Ziel dieser Regelungen ist der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche vor Beeinträchtigungen durch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an städtebaulich nicht integrierten Standorten

Die Wäller-Kaserne ist weder als zentraler Versorgungsbereich noch als Ergänzungsstandort festgelegt. Im Einzelhandelskonzept wird das Gebiet der Wällerkaserne als für den Einzelhandel generell nicht geeignet eingestuft, da hierdurch ein weiterer Standort geschaffen würde, der eine Zersiedlung des Stadtgebietes und des Einzelhandels zur Folge hätte. Zudem wird als ein Ziel für die Einzelhandelsentwicklung formuliert, dass die Gewerbegebiete vorrangig zur Ansiedlung von Handwerk, Dienstleistung und produzierendem Gewerbe gesichert werden sollen. Hinsichtlich des sog. Handwerkerprivilegs wird ausgeführt, dass derartige Verkaufsstellen ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Rahmen der getroffenen Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Wäller-Park" wurde den genannten Prämissen Rechnung getragen und jegliche Einzelhandelsnutzung – mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs - ausgeschlossen.

Im Rahmen der 1. Änderung soll nun im geplanten Sondergebiet "Paintball" nutzungsspezifischer Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 405 m² zugelassen werden.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept stellt lediglich eine Abwägungsgrundlage dar, so dass in begründeten Einzelfällen auch vom Konzept abweichende Entscheidungen getroffen werden können. Diese Möglichkeit wird im Rahmen der Planaufstellung geprüft. Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen, der Verträglichkeit und der Konformität mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde deshalb eine gutachterliche Stellungnahme[3] eingeholt, die zu nachfolgend beschriebenen Ergebnis kommt.

5.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben besteht im Kern aus folgenden Nutzungen:

- Lager- und Großhandelsflächen für Sportartikel aus dem Bereich "Paintball"
- Verwaltung- und Büroräume
- Verkaufsflächen für Sportartikel aus dem Bereich "Paintball"
- Nebenräume (Toiletten, Sozialraum usw.)
- Freiflächen zum Testen der Sportgeräte und zum gewerblichen Ausüben des Paintball-Sports.

Insbesondere die Verkaufsflächen für Sportartikel sind gem. dem Bebauungsplan "Wäller-Park" bisher nicht zulässig und sind Anlass für die 1. Änderung.

Maßgeblich für die Bewertung möglicher schädlicher Auswirkungen oder nicht unwesentlicher Auswirkungen im Sinne des § 34 Abs. 3 BauGB bzw. des § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Verkaufsfläche, die mit ca. 405 m² geplant ist. Es sollen Paintball-Artikel verkauft werden, die gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Warengruppe Sport zuzuordnen sind. Angeboten werden folgende Artikel:

- Schutzbekleidung (Helme, Schutzbrillen, Handschuhe, Masken, Protektoren, etc.)
- Paintballmarkierer (frei erhältliche Sportwaffen – ab 18 Jahren)

---

[2] ISU, Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Verbandsgemeinde Westerburg, Stand: 11.05.2012

[3] ISU, Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Gutachterliche Stellungnahme zum Verkauf von Paintball-Sportartikeln in der Stadt Westerburg, 15.04.2015

- Luftdruckzubehör, Nachfüllbehälter
- Markierungskugeln (Paintballs)
- Spezielle Bekleidung und sonstiges Zubehör

Diese Waren stellen keine typischen zentrenrelevanten Artikel der Sortimente aus dem Warengruppenbereich Sport dar, da es dafür in der Regel keine Laufkundschaft gibt und sehr spezialisierte Kundenstrukturen aus einem großen Umkreis eines Ladenlokals angesprochen werden. In normalen Sportfachgeschäften sind diese Waren daher in der Regel nicht erhältlich.

5.1.2 Mögliche Auswirkungen des Vorhabens

Aus gutachterlicher Sicht werden durch die Zulassung der geplanten Sortimente in der vorgesehenen Größenordnung am vorgesehenen Standort keine schädlichen oder nur unwesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ausgelöst.

5.2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wällerpark [4]

Im Rahmen der Bebauungsplanung "Wäller-Park" wurden die Belange des Schallschutzes berücksichtigt. Als Grundlage hierfür wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hierin wurden die durch eine uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen an Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und in der Umgebung unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung prognostiziert und die zulässigen Geräuschemissionen der neu festzusetzenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen durch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 beschränkt. Es wurden entsprechende Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung im Bebauungsplan getroffen. Weiterhin wurde die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet durch den Kfz-Verkehr der Landstraßen L 288 und L 294 sowie die Verkehrslärmeinwirkungen durch die Bahnstrecke Limburg-Altenkirchen zu beurteilen.

5.2.1 Berechnungsergebnisse

Bei uneingeschränktem Betrieb der im Bebauungsplan "Wäller-Park" in den vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen werden die Immissionsrichtwerte entsprechend der jeweiligen Gebietsnutzung an bestehenden Nutzungen in der Umgebung und innerhalb der geplanten Mischgebiete innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans im Tagzeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum ist bei uneingeschränktem Betrieb der in den vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Betriebe und Anlagen an den bestehenden Nutzungen in der Umgebung des Geltungsbereichs – insbesondere im südlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet – und in den Mischgebieten innerhalb des Geltungsbereichs mit deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18005 zu rechnen (siehe Karte 1 der Schalltechnischen Untersuchung).

5.2.2 Gewerbelärmkontingentierung

Zur Sicherstellung eines angemessenen Schutzes der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen vor den Gewerbelärmeinwirkungen der in den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung wurde zur Begrenzung der Immissionen im Tag und Nachtzeitraum die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 empfohlen.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die

---

4 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Wällerpark in Westerburg, Bericht-Nr.:P12-019/3, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, November 2013

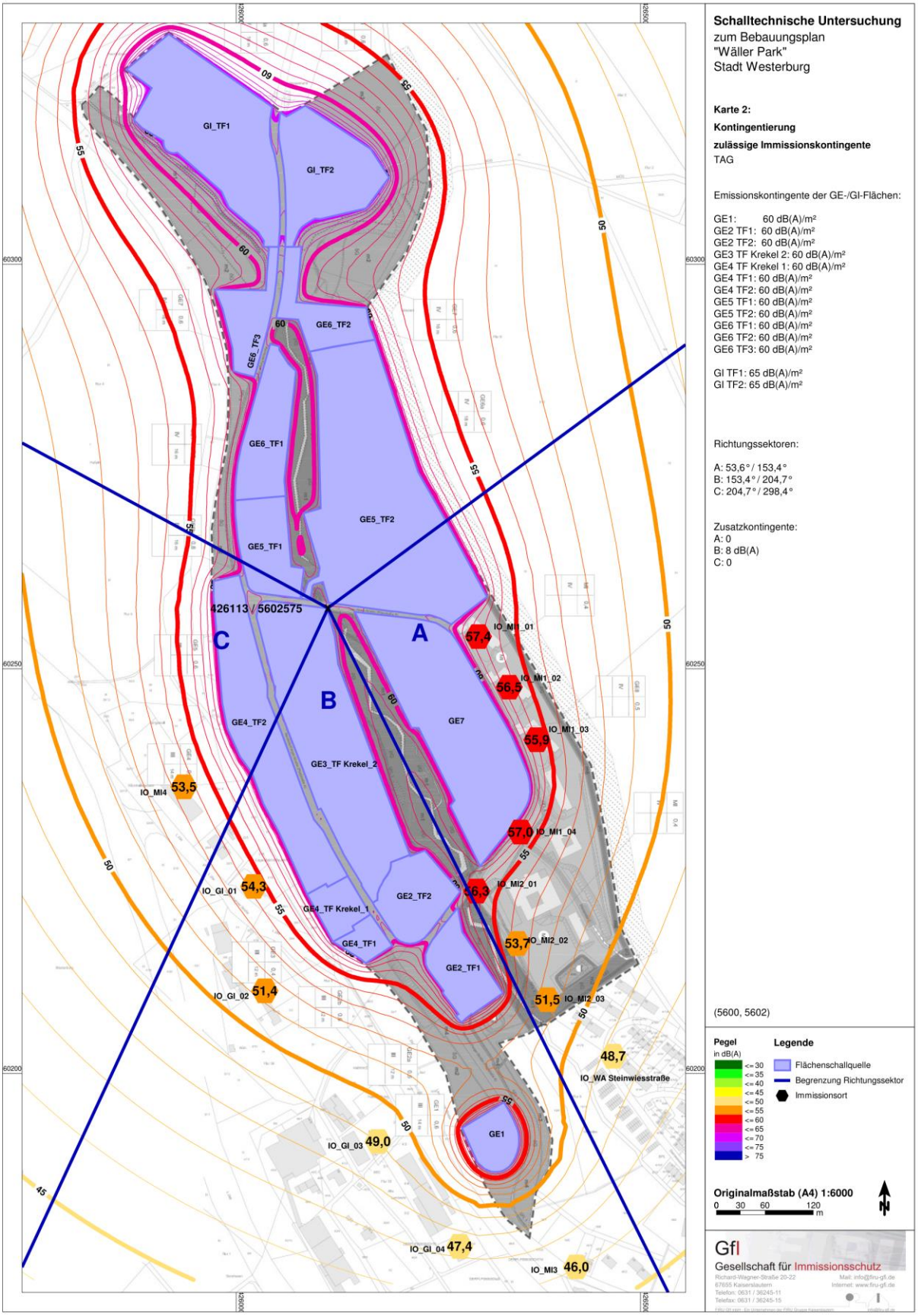
Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des Geltungsbereichs (Planwerte) auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung und innerhalb des Geltungsbereichs verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen. Bei der Berechnung der Geräuschkontingente sind die schalltechnischen Erfordernisse des geplanten Betriebs der Spedition Krekel zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Gewerbelärmeinwirkungen des geplanten Betriebs der Spedition Krekel wurden in einer schalltechnischen Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies, Stand: 06.03.2012, ermittelt. Die dort an den Immissionsorten in der Umgebung berechneten Beurteilungspegel werden als schalltechnisches Erfordernis in die Geräuschkontingentierung eingestellt. Darüber hinaus ist bei der Berechnung der Geräuschkontingente die Gewerbelärmvorbelastung durch die Industriebetriebe im Industriegebiet Langenhahner Straße“ westlich des Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

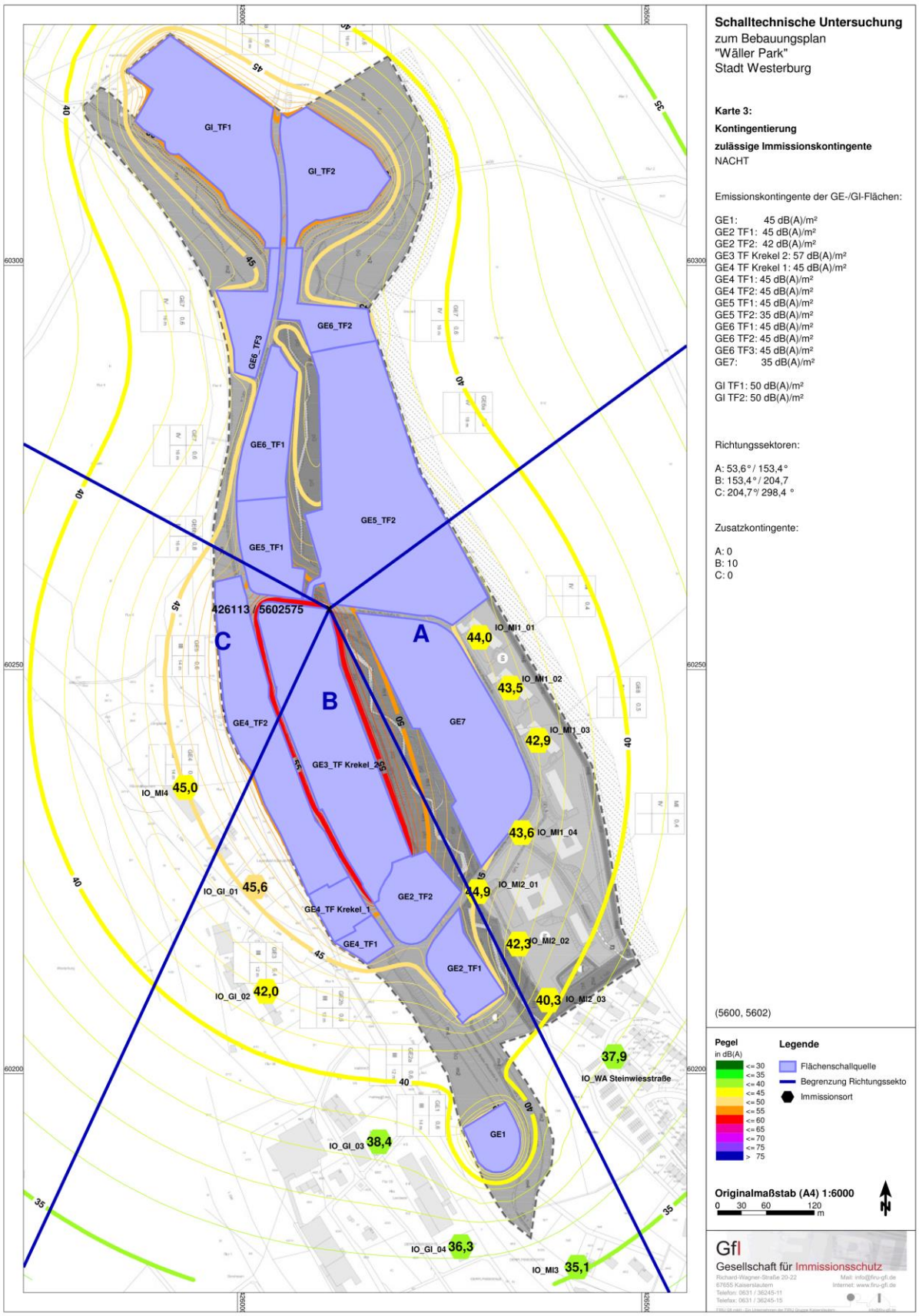
An den für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete zulässigen Nutzungen maßgeblichen Immissionsorten innerhalb und in der Umgebung des Plangebiets sind Gewerbelärmvorbelastungen durch bestehende und durch zulässige Betriebe und Anlagen zu berücksichtigen Die Flächen westlich des Plangebiets zwischen der L 288 und der L 294 Langenhahner Straße nördlich der Flurstücke 33 und 34/3 bis nördlich an das Grundstück des Technischen Hilfswerks – Langenhahner Straße 42 – angrenzend sind als Industriegebiet ausgewiesen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur in diesem Industriegebiet – reine Tagbetriebe (vgl. auch Untersuchung des Schalltechnischen Ingenieurbüros Paul Pies zum Betrieb Krekel)– wird davon ausgegangen, dass im Nachtzeitraum keine relevanten Geräuscheinwirkungen durch die bestehenden Anlagen und Betriebe an den maßgeblichen Immissionsorten einwirken. Für Immissionsorte im bestehenden Industriegebiet Langenhahner Straße wird angenommen, dass die tatsächlichen und planerischen Gewerbelärmeinwirkungen am Tag durch uneingeschränkten Betrieb den Imissionsrichtwert nach TA Lärm von 70 dB(A) am Tag innerhalb des Industriegebiets ausschöpfen. An diesen Immissionsorten werden daher die Planwerte im Tagzeitraum für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu kontingentierenden Industrie- und Gewerbegebiete entsprechend dem Relevanzkriterium der TA Lärm mit 6 dB(A) unter dem Tag-Immissionsrichtwert angesetzt. Die Gewerbelärmvorbelastung durch die Nutzungen im bestehenden Industriegebiet an den Immissionsorten innerhalb des Plangebiets sowie im Misch- und Wohngebiet südlich des Plangebiets im Tagzeitraum wird anhand der Anhaltswerte gemäß Punkt 5.2.3 der DIN 18005 für Industriegebiete ohne Emissionsbegrenzung mit einem Schallleistungspegel von L_{WA} ‘‘ = 65 dB(A)/m² berechnet. Die Planwerte zur Kontingentierung in Bezug auf die Immissionsorte im allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet außerhalb des Plangebiets und den Mischgebieten innerhalb des Plangebiets werden so bestimmt, dass die Summe aus den Gewerbelärmeinwirkungen der kontingentierten Gebiete und der Gewerbelärmvorbelastung – also die Gewerbelärmgesamtbelastung die jeweiligen Immissionsrichtwerte einhält.

<u>Geräuschkontingente</u>

Zur besseren Ausnutzung der Flächen der geplanten Industrie- und Gewerbegebiete wurde gemäß Anhang A2 der DIN 45691 eine richtungsbezogene Kontingentierung vorgeschlagen. Dabei wurde ein Bezugspunkt und von diesem ausgehend Richtungssektoren festgelegt. Für die einzelnen Richtungssektoren wurden Zusatzkontingente vergeben. Als Bezugspunkt wird ein Punkt mit den Koordinaten 426113/ 5602575 (Bezugssystem ETRS 89 UTM Zone 32) festgelegt. Von diesem ausgehend werden die Richtungssektoren A, B und C festgelegt.

Die Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung formulierten Festsetzungsvorschläge wurden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. Mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb der kontingentierten Baugebiete ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Sind einem Vorhaben mehrere Teilflächen oder Teile von Teilflächen zuzuordnen, dürfen die Immissionskontingente dieser Teilflächen und Teilen von Teilflächen energetisch summiert werden (Summation gemäß Punkt 5 der DIN 45691). Die Festsetzung gilt in diesem Fall als erfüllt, wenn die Geräuschimmissionen des gesamten Vorhabens die energetische Summe aller Immissionskontingente der in Anspruch genommenen Teilflächen einhält. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze gemäß Punkt 5 der DIN 45691).


Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Wäller Park"
Stadt Westerburg
Karte 2:
Kontingentierung
zulässige Immissionskontingente
TAG
Emissionskontingente der GE-/GI-Flächen:
GE1: 60 dB(A)/m²
GE2 TF1: 60 dB(A)/m²
GE2 TF2: 60 dB(A)/m²
GE3 TF Krekel 2: 60 dB(A)/m²
GE4 TF Krekel 1: 60 dB(A)/m²
GE4 TF1: 60 dB(A)/m²
GE4 TF2: 60 dB(A)/m²
GE5 TF1: 60 dB(A)/m²
GE5 TF2: 60 dB(A)/m²
GE6 TF1: 60 dB(A)/m²
GE6 TF2: 60 dB(A)/m²
GE6 TF3: 60 dB(A)/m²
GI TF1: 65 dB(A)/m²
GI TF2: 65 dB(A)/m²
Richtungssektoren:
A: 53,6° / 153,4°
B: 153,4° / 204,7°
C: 204,7° / 298,4°
Zusatzkontingente:
A: 0
B: 8 dB(A)
C: 0
(5600, 5602)
Pegel
in dB(A)
<= 30
<= 35
<= 40
<= 45
<= 50
<= 55
<= 60
<= 65
<= 70
<= 75
> 75
Legende
Flächenschallquelle
Begrenzung Richtungssektor
Immissionsort
Originalmaßstab (A4) 1:6000
0 30 60 120 m
N
Gfl
Gesellschaft für Immissionsschutz
426113 / 5602575
A
B
C
GI_TF1
GI_TF2
GE6_TF2
GE6_TF3
GE6_TF1
GE5_TF2
GE5_TF1
GE7
GE4_TF2
GE3_TF Krekel_2
GE4_TF Krekel_1
GE4_TF1
GE2_TF2
GE2_TF1
GE1
IO_MI1_01 57,4
IO_MI1_02 56,5
IO_MI1_03 55,9
IO_MI1_04 57,0
IO_MI2_01 56,3
IO_MI2_02 53,7
IO_MI2_03 51,5
IO_MI3 46,0
IO_MI4 53,5
IO_GI_01 54,3
IO_GI_02 51,4
IO_GI_03 49,0
IO_GI_04 47,4
IO_WA Steinwiesstraße 48,7


Schalltechnische Untersuchung
zum Bebauungsplan
"Wäller Park"
Stadt Westerburg
Karte 3:
Kontingentierung
zulässige Immissionskontingente
NACHT
Emissionskontingente der GE-/GI-Flächen:
GE1: 45 dB(A)/m²
GE2 TF1: 45 dB(A)/m²
GE2 TF2: 42 dB(A)/m²
GE3 TF Krekel 2: 57 dB(A)/m²
GE4 TF Krekel 1: 45 dB(A)/m²
GE4 TF1: 45 dB(A)/m²
GE4 TF2: 45 dB(A)/m²
GE5 TF1: 45 dB(A)/m²
GE5 TF2: 35 dB(A)/m²
GE6 TF1: 45 dB(A)/m²
GE6 TF2: 45 dB(A)/m²
GE6 TF3: 45 dB(A)/m²
GE7: 35 dB(A)/m²
GI TF1: 50 dB(A)/m²
GI TF2: 50 dB(A)/m²
Richtungssektoren:
A: 53,6° / 153,4°
B: 153,4° / 204,7
C: 204,7° / 298,4 °
Zusatzkontingente:
A: 0
B: 10
C: 0
(5600, 5602)
Pegel in dB(A)
<= 30
<= 35
<= 40
<= 45
<= 50
<= 55
<= 60
<= 65
<= 70
<= 75
> 75
Legende
Flächenschallquelle
Begrenzung Richtungssekto
Immissionsort
Originalmaßstab (A4) 1:6000
0 30 60 120 m
N
Gfl
Gesellschaft für Immissionsschutz
Richard-Wagner-Straße 20-22
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36245-11
Telefax: 0631 / 36245-15
Mail: info@firu-gfl.de
Internet: www.firu-gfl.de
GI_TF1
GI_TF2
GE6_TF2
GE6_TF3
GE6_TF1
GE5_TF2
GE5_TF1
GE4_TF2
GE3_TF Krekel_2
GE7
GE2_TF2
GE4_TF Krekel_1
GE4_TF1
GE2_TF1
GE1
A
B
C
426113 / 5602575
IO_MI1_01 44,0
IO_MI1_02 43,5
IO_MI1_03 42,9
IO_MI1_04 43,6
IO_MI2_01 44,9
IO_MI2_02 42,3
IO_MI2_03 40,3
IO_MI3 35,1
IO_MI4 45,0
IO_GI_01 45,6
IO_GI_02 42,0
IO_GI_03 38,4
IO_GI_04 36,3
IO_WA Steinwiesstraße 37,9
60300
60250
60200
35
40
45
50
55

5.2.3 Verkehrslärmuntersuchung

Relevante Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind durch den Kfz-Verkehr auf den Landesstraßen L 288 und L 294 Langenhahner Straße sowie durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke Limburg - Altenkirchen (Oberwesterwaldbahn) zu erwarten. Die Verkehrslärmeinwirkungen im "Wäller-Park wurden gemäß RLS-90 und Schall-03 prognostiziert und anhand der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 beurteilt.

5.2.4 Berechnungsergebnisse und Beurteilung des Verkehrslärms

Der Verkehr auf der Bahnstrecke zwischen Westerburg und Langenhahn und auf den Landesstraßen L 288 und L 294 führt an allen Immissionsorten an den Baugrenzen bzw. an den Standorten bestehender Gebäude bei freier Schallausbreitung zu Verkehrslärmbeurteilungspegeln, die die jeweiligen Orientierungswerte der DIN 18005 entsprechend der jeweiligen Gebietsnutzung sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum einhalten. Innerhalb der geplanten Mischgebiete werden Verkehrslärmbeurteilungspegel von maximal 53 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Der Orientierungswert für Verkehrslärmeinwirkungen in Mischgebieten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht wird bei freier Schallausbreitung um mindestens 7 dB(A) unterschritten. Auch an den vorgesehenen Baugrenzen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Gewerbegebieten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm sind nicht erforderlich.

5.2.5 Vorgaben für vorliegenden Bebauungsplan

Mit der Festsetzung eines flächenmäßig sehr kleinen Sondergebiets innerhalb der GI-Fläche wird dem Ansiedlungswunsch eines bereits ansässigen Betriebes Rechnung getragen. Die Ergebnisse können auf die 1. Änderung übertragen werden. Die bisher festgesetzte Geräuschkontingentierung wird unverändert übernommen.

5.3 Altlasten

Im Rahmen der Bebauungsplanung "Wäller-Park" wurde die Altlastensituation umfassend untersucht. Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen kann abgeleitet werden, dass erhebliche Bodenbelastungen nicht vorhanden sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt bleiben. Auf eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3BauGB von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurde vor diesem Hintergrund verzichtet. Es wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im Plangebiet trotz durchgeführter orientierender Untersuchungen in Einzelfällen Bodenverunreinigungen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Im Rahmen von Tiefbauarbeiten bzw. sonstigen Bodeneingriffen sind festgestellte Bodenkontaminationen unter gutachterlicher Begleitung fachgerecht zu sichern bzw. zu entsorgen. Das weitere Vorgehen ist im Einzelfall mit der zuständigen Behörde abzustimmen.[5]

Die Ergebnisse gelten gleichermaßen für den Bebauungsplan "Wäller-Park" – 1. Änderung.

5.4 Naturschutzfachliche / Artenschutzrechtliche Belange

Die Naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanes "Wäller-Park" umfassend erhoben, bewertet und soweit erforderlich entsprechende Aus-

---

[5] vgl. Stellungnahme zu ergänzenden Bodenuntersuchungen für den Bebauungsplan "Wäller-Kaserne" in Westerburg, Stellungnahme der Tauw vom 01.10.2012, Zeichen: N002-2399099RDS-V01

gleichsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Dies ist vollumfänglich im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Wäller-Park" zusammenfassend beschrieben. Da sich die 1. Änderung lediglich auf einen geringen Flächenanteil bezieht, der zudem bereits als Baufläche festgesetzt wurde, sind keine zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten.

6 Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wäller-Park" – 1. Änderung wird ein Sondergebiet "Paintball" festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von paintball spezifischem Einzelhandel sowie ergänzenden Nutzungen. Die Festsetzung eines Sondergebietes ist erforderlich, da auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der gutachterlichen Stellungnahme lediglich die geplante und sehr spezifische Form des Einzelhandels mit den ergänzenden Nutzungen zugelassen werden soll. Das Nutzungsspektrum des Sondergebietes ergänzt die bereits im Umfeld etablierten bzw. vorgesehenen und zulässigen Nutzungen (Paintball-Anlage).

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend aus dem Bebauungsplan "Wäller-Park" übernommen. Die überbaubare Fläche wird mit 974 m^2 festgesetzt. Dies entspricht der Grundfläche des Gebäudes. Das Sondergebiet befindet sich innerhalb der als zulässige festgesetzten GI-Flächen und beinhaltet das bereits dort befindliche Gebäude der Kleiderkammer. Da das Sondergebiet Teil des umgebenden Grundstückes ist, wurde keine gesonderte Baugrenze festgesetzt. Maßgeblich ist die Baugrenze der umgebenden GI-Flächen. Im Rahmen der Sondergebietsflächen wird lediglich die Art der Nutzung detailliert festgesetzt.

6.2.1 Gliederung der Baugebiete[6]

Die Baugebiete im Bebauungsplan "Wäller-Park" werden nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen folgendermaßen gegliedert (§ 1Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO). Dies wird ebenfalls auf das Sondergebiet übertragen.

Die zu erwartende Gewerbelärmeinwirkung an Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und in der Umgebung wurde unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung prognostiziert.[7] Auf Grund von Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte wurden die zulässigen Geräuschemissionen in den Industrie- und Gewerbegebietsflächen durch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 beschränkt.

Durch die Festsetzung der Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 werden die von den geplanten Industrie- und Gewerbegebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets auch unter Berücksichtigung der Gewerbelärmvorbelastung nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 führen. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen störempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen und organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Im-

---

6 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wällerpark" in Westerburg, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, Stand: November 2013, Bericht-Nr.: P 12-019

7 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Wällerpark" in Westerburg, FIRU GfI mbH, Kaiserslautern, Stand: November 2013, Bericht-Nr.: P 12-019

missionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Die festgelegten Emissionskontingente wurden richtungsbezogen festgelegt. Sie gelten für die Richtungssektoren A, B, C. Damit werden die Einschränkungen für die einzelnen Betriebe so gering wie möglich gehalten. Aus diesem Grund wurde auch für den Sektor B ein Zusatzkontingent für Tag und Nacht festgelegt.

6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO) [TF 3]

Die durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen der anzusiedelnden Nutzungen. Um eine größtmögliche Flexibilität für neue Ansiedlungen zu schaffen, werden ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen wurden im Rahmen der 1. Änderung nicht verändert. Sie gelten gleichermaßen für das Sondergebiet fort, das sich innerhalb der industriellen Flächen befindet.

7 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung (Belange der Erschließung)

Wasserversorgung

Das technische Konzept für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser befindet sich derzeit noch in Bearbeitung. Es kann von einer ordnungsgemäßen Versorgung ausgegangen werden.

Entwässerung

Das technische Konzept für die Entwässerung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) befindet sich derzeit in Bearbeitung. Grundsätzlich sollen die bestehenden Strukturen und Anlagen weiter genutzt bzw. für eine Reaktivierung instandgesetzt werden. Entsprechend dem Planungsstand kann von einer ordnungsgemäßen Versorgung ausgegangen werden.

Energieversorgung

Die technischen Konzepte zur Energieversorgung (Gas und Elektrizität) sind derzeit in Bearbeitung. Es ist von einer ordnungsgemäßen technischen Ausführung auszugehen.

8 Flächenbilanz

Sondergebiet	**ca. 0,1 ha**
Geltungsbereich	**ca. 0,1 ha**

V VERZEICHNIS DER ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

In dieser Fassung der Begründung sind folgende Gutachten als Anlagen zum Bebauungsplan "Wäller-Park" – 1. Änderung enthalten:

- ISU, Immissionsschutz, Städtebau, Umweltplanung, Verkauf von Paintball-Sportartikeln in der Stadt Westerburg, hier: Gutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben, 15.04.2015