



Gremium  
**Gemeinderat**

Datum  
**16.01.2025**

Öffentlichkeitsstatus  
**nicht öffentlich**

## **Bebauungsplan „Gewerbegebiete an der B462 und SO Spanplattenwerk, 4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“**

Vorlage Nr.: 2025/BV/001

Bearbeiter/in:	Robert Wein Dr. Hansjörg Melchinger, Planungsgruppe Stahlecker, Petra Schippalies, Guido Kohnen, Moritz Giesel	Telefon:	07222/9434-22
AZ:	621.4	E-Mail:	robert.wein@bischweier.de
		Datum:	07.01.2025

### Anlagen

- TOP2\_1\_Abgrenzungsplan\_15.07.2024
- TOP2\_2.1\_Synopse1\_02.12.2024
- TOP2\_2.2\_Synopse2\_02.12.2024
- TOP2\_3\_Zeichnerische Festsetzungen\_02.12.2024
- TOP2\_4\_Textliche Festsetzungen\_02.12.2024
- TOP2\_5\_Begründung\_02.12.2024
- TOP2\_6\_Umweltbericht\_mit Artenschutz\_02.12.2024
- TOP2\_7\_Grünordnungsplan\_02.12.2024
- TOP2\_8.1\_Bodenschutzkonzept\_04.07.2023
- TOP2\_8.2\_Verkehrsuntersuchung\_25.08.2023
- TOP2\_8.3\_Schallimmissionsschutzgutachten\_02.12.2024
- TOP2\_8.4\_Entwässerungskonzept Erschließung\_12.09.2023

## **Bisheriges Verfahren**

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete an der B462 und SO Spanplattenwerk, in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ ist eine Folge der Vorhabenplanung „ICC Bischweier“. Der Sachverhalt wurde umfassend im Verfahren zur Aufstellung eines vorhaben bezogenen Bebauungsplans „ICC“ dargestellt.

Im Norden grenzt an die ICC-Fläche das Werksgelände der Firma Dambach Lagersysteme (DLS) an. DLS benötigt eine Erweiterungsfläche. Die Vorhabenträgerin des ICC, die Panattoni-Gruppe, stellt die für DLS erforderliche Erweiterungsfläche aus dem Areal des früheren Spanplattenwerks zur Verfügung.

Mit dem Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete an der B462 und SO Spanplattenwerk in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Dambach Lagersysteme geschaffen werden.

Der Gemeinderat Bischweier hat am 30.03.2023 in öffentlicher Sitzung gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Abs. 2 BauGB den Aufstellungsbeschluss gefasst und ein Vorentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans gebilligt und beschlossen.

Eine erste frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und eine erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 14.04.2023 bis 19.05.2023 durchgeführt.

Der Gemeinderat Bischweier hat die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen am 14. September 2023 beraten und hat dazu Beschluss gefasst. Darauf aufbauend hat der Gemeinderat am 14. September 2023 einen Entwurf für die Veröffentlichung im Internet/ Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Die Veröffentlichung im Internet/ Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde am 21. September 2023 im Amtsblatt „Kommunal-Echo“ ortsüblich bekanntgemacht und von Freitag, den 22. September bis Mittwoch, 25. Oktober 2023 durchgeführt.

## **Erweiterung des Geltungsbereiches**

### **Bestand und Erweiterung DLS in einem einheitlichen B-Plan regeln**

In der Bearbeitung der Fortschreibung und Fertigstellung der Planung hat sich anhand der geplanten Bauabsichten von DLS bei vertiefender Betrachtung gezeigt, dass es in Bezug auf die wegfallenden bisherigen öffentlichen Straßenflächen im Gebiet, die bisher festgesetzten und die künftigen Baugrenzen, die Bestimmung und Ermittlung der Grundflächenzahl, die Festlegung der Gebäudehöhen, usw. handwerklich schwierig wird, nur die Erweiterungsfläche unabhängig von der bebauten Bestandsfläche

zu überplanen. Denn die Neubauvorhaben bilden zusammen mit dem Bestand einen einheitlichen Betriebs-Campus. Deshalb ist es planungsrechtlich sinnvoll, Bestandsfläche DLS und Erweiterungsfläche DLS in einem einheitlichen B-Plan gemeinsam zu regeln. Damit können die vom Gemeinderat definierten Ziele besser erreicht werden.

Ein einheitliches, zusammengefasstes Regelwerk ist in sich schlüssig und für die Gesamtfläche DLS klarer, weniger fehleranfällig und damit in der Praxis besser zu handhaben. Bauantrags- und Genehmigungsverfahren lassen sich damit für Baurechtsbehörde, DLS, Gemeinde, etc., in der baurechtlichen Praxis besser bewältigen. Einfaches Beispiel dafür sind die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung, insbesondere GRZ und BMZ. Eine Festsetzung für die Gesamtfläche ist einfacher zu berechnen und zu verstehen, als mehrere Festsetzungen für mehrere Teilflächen aus zwei eigenständigen B-Plänen.

Das Beraterteam hatte deshalb vorgeschlagen, den Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung auf die Bestandsfläche auszudehnen und damit einen einheitlichen Bebauungsplan für die gesamte Fläche der Dambach Lagersysteme zu schaffen.

Da dies wesentlich über die bisherige Planung zur 4. Änderung hinausgeht, wurde verfahrenstechnisch vorgeschlagen, einen Schritt zurück zu gehen und zunächst wieder eine zweite frühzeitige Beteiligung durchzuführen, damit die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu dem erweiterten Plangebiet in die Entwurfsplanung einfließen können, die dann Gegenstand der zweiten Offenlage sein wird.

Der Gemeinderat Bischweier hat in seiner Sitzung vom 25. Juli 2024 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan einschließlich örtlicher Bauvorschriften nach § 74 LBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Bestandsfläche der Dambach Lagersystem ausgedehnt und damit neu gefasst.

Auf Grundlage dieses Beschlusses wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund der Ausdehnung des Plangebietes vom 30. August 2024 bis 30. September 2024 durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden durch das Beraterteam der Gemeinde Bischweier in der beigefügten Synopse zusammengestellt und werden nun dem Gemeinderat zur weiteren Beratung vorgelegt.

### **Bedingte Festsetzungen**

Die bisher in den Vorentwurfsunterlagen enthaltenen bedingten Festsetzungen im Plan und im Textteil waren ursprünglich erforderlich, weil der vorhabenbezogene Bebauungsplan ICC und die 4. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiets an der B462 ... parallel und zeitgleich aufgestellt werden sollten. Dann

wäre zum Zeitpunkt der abschließenden Beschlussfassung über die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes die Anbindung der neuen Uchtweidestraße im Plangebiet an die neue Straße von der Einmündung in die Rauentaler Straße bis zur ICC-Zufahrt noch nicht möglich gewesen, da der in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ICC Bischweier“ festgesetzte Straßenneubau von der ICC-Zufahrt zur Rauentaler Straße noch nicht vorhanden gewesen wäre. Inzwischen sind der Ausbau im Bereich der Rauentaler Straße und die Herstellung der neuen Straße von dort zur Einfahrt in das ICC-Gelände bereits im Gang. Diese Straßenbaumaßnahmen sollen im Frühjahr 2025 endgültig abgeschlossen sein. Außerdem ist nun vorgesehen, dass der weitere Teil der neuen Uchtweide-Straße von der Zufahrt zum ICC-Gelände bis zum Wendehammer der bisherigen Hardrainstraße, der in dem Bebauungsplan über die 4. Änderung enthalten ist, vorzeitig hergestellt werden soll; siehe dazu den nachfolgenden Tagesordnungspunkt. Unter dem Vorbehalt, dass gemäß dem nachfolgenden Tagesordnungspunkt der Beschluss zum vorzeitigen Straßenbau der Uchtweide-Straße im Plangebiet gemäß § 125 Abs. 2 BauGB gefasst wird, können deshalb nun die bedingten Festsetzungen entfallen, da der abschließende Satzungsbeschluss und das Inkrafttreten des Bebauungsplans zur 4. Änderung des Gewerbegebiets an der B462 erst zu einem Zeitpunkt erfolgen werden, in dem die neue Uchtweidestraße bereits fertiggestellt ist bzw. die Fertigstellung kurz bevor steht.

Die fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfsunterlagen sind der Vorlage mit Stand 02.12.2024 beigefügt. Das Schallimmissionsgutachten wurde überarbeitet und ist mit Stand 02.12.2024 beigefügt.

Weitere Fachbeiträge und Gutachten wie das Bodenschutzkonzept vom 04.07.2023, die Verkehrsuntersuchung vom 25.08.2023 und das Entwässerungskonzept vom 25.08.2023 sind gleichfalls beigefügt; diese beziehen sich zwar noch auf den ursprünglichen Planumgriff der B-Plan-Erweiterung in der 4. Änderung von 2023, durch die zwischenzeitliche Einbeziehung des gesamten DLS-Areals in den Planumgriff ergibt sich jedoch nicht die Notwendigkeit von inhaltlichen Anpassungen, da das DLS-Areal bereits zuvor als gewerbliche Fläche festgesetzt war und die Gutachten lediglich den Zuwachs der Flächen aus dem vormaligen SO-Gebiet beurteilen.

Im Anschluss an die Beratungen und die Beschlussfassung des Gemeinderates soll die Offenlage zum Bebauungsplan „4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete an der B462 und SO Spanplattenwerk, in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ stattfinden.

Anschließend soll zu den Stellungnahmen aus der Offenlage im Gemeinderat beraten werden.

## Beschlussvorschlag

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der zweiten erneuten frühzeitigen Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat stimmt den Beschlussempfehlungen der Planer, Berater und Verwaltung der Gemeinde in der beigefügten Synopse zu den eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu; diese werden so beschlossen (Abwägung).
2. Die fortgeschriebenen Bebauungsplanentwurfsunterlagen, die der Vorlage für den Gemeinderat und der Niederschrift über die Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat am 16.01.2024 beigefügt sind, werden gebilligt.

Der darin enthaltene Wegfall der bisherigen bedingten Festsetzungen steht unter dem Vorbehalt, dass in dem hier nachfolgenden Tagesordnungspunkt der Beschluss zum vorzeitigen Straßenbau der neuen Uchtweide-Straße gemäß § 125 Abs. 2 BauGB gefasst wird und die Fertigstellung des ersten Teils der neuen Uchtweidestraße zeitnah erfolgt und die Herstellung des zweiten Teils kurzfristig begonnen und ebenfalls zügig abgeschlossen wird.

3. Der Gemeinderat beschließt, die Anhörung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zu diesen Unterlagen.

Die Verwaltung wird beauftragt:

- im Amtsblatt „Kommunal-Echo“, in der Ausgabe am 23. Januar 2025, als Dauer der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen: von 24. Januar 2025 bis 3. März 2025.
- den Entwurf des Bebauungsplans „Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiete an der B462 und SO Spanplattenwerk, 4. Änderung in Bereichen der Teilgebiete Hardrain und Uchtweide“ mit der Begründung und allen Unterlagen, insbesondere mit den Stellungnahmen der erneuten frühzeitigen Beteiligung im Internet zu veröffentlichen und im Rathaus, Foyer, im Erdgeschoß, offen zu legen.