

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan (§ 9 Abs. 8 BauGB)
"Gewerbegebiet Gänsweide"
der Stadt Bad Dürkheim, Ortsteil Ungstein

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 Allgemeines	2
1.1 Geltungsbereich	2
1.2 Aufstellungsbeschluß	2
2.0 Einfügung in die Gesamtplanung	2
3.0 Planungsziele und Grundsätze	2
3.1 Allgemeines	2
3.2 Gründe für die Aufstellung	2
3.3 Planungsgrundsätze	3
3.4 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie zum Immissionsschutz	7
4.0 Auswertung der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	8
5.0 Abwägung	9
6.0 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Ergebnis der UVP	10
6.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	10
7.0 Planverwirklichung	10
8.0 Flächenangaben	10
9.0 Kosten und Finanzierung	11
Anlage 1: Landespflegerische Planungsgrundlagen (Textteil) mit Anhang (2 Karten)	
Anlage 2: Derzeitige Gebäudenutzung (Karte)	

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Ungstein der Stadt Bad Dürkheim. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes bestand bis 1986 ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1966, der aufgrund von Verfahrensmängeln für nichtig erklärt wurde (Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Rheinland-Pfalz vom 17.09.1986, Az.: 10 C 12/86). Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gänsweide" umfaßt ein ca. 5,01 ha großes, überwiegend bebautes Gebiet im Südosten des Ortsteiles Ungstein. Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß konkretisiert.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat von Bad Dürkheim hat in seiner Sitzung am 31.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gänsweide" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus ist am östlichen Rand des Plangebietes in einem schmalen Streifen (Breite zwischen 12,8 und 15,0 m) eine Verkehrsfläche, eine Fläche für Sonderkulturen (Weinbau) und angrenzend das Landschaftsschutzgebiet "Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch" dargestellt.

Weiterhin dargestellt ist eine 20 kV-Elektrileitung sowie der Schutzbereich des südlich vorhandenen Flugplatzes.

Da der Flächennutzungsplan keine Parzellenschärfe besitzt, ist der Bebauungsplan somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Er entspricht in seinen Festsetzungen in den wesentlichen Punkten den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und konkretisiert die damit verbundenen Planungsabsichten.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits umgelegten, erschlossenen und überwiegend bebauten Teil der Ortslage.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Südosten des Ortsteiles Ungstein und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten sowie dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Seit der Nichtigkeitserklärung des früher geltenden Bebauungsplanes ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies führte bereits zu Auslegungsschwierigkeiten über die generelle Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben sowie über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück und über Inhalt und Umfang gestalterischer Einbindungsmaßnahmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gänsweide" ist daher erforderlich, um für die im Plangebiet liegenden Flächen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu treffen. Die zulässige bauliche Nutzung wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Ziel der Stadt Bad Dürkheim ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung durch die erforderlichen bauplanungs- und ordnungsrechtliche Festsetzungen zu gewährleisten. Vorrangiges Ziel ist dabei die Erhaltung und Fortentwicklung des Gewerbegebietes unter besonderer Berücksichtigung des westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes.

Weiterhin wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Zielsetzung verfolgt, das Plangebiet in grünordnerischer Hinsicht besser als bisher in das umgebende Landschafts- und Ortsbild zu integrieren.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Nachfolgend werden die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden planerischen Vorgaben erläutert und die einzelnen Festsetzungen begründet.

- ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgt im wesentlichen in Anlehnung an den früher geltenden Bebauungsplan.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird jedoch an die derzeitige Parzellenstruktur angepaßt, wobei die Einbeziehung des östlichen Teils der Parzelle Pl.Nr. 3926/81 insbesondere auch zur Sicherung von landespflegerischen Belangen dient.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die derzeitige bauliche Nutzung des Plangebietes wird im westlichen Teil durch Kleingewerbe und Wohnen, im östlichen Teil überwiegend durch nicht erheblich belästigende gewerbliche Nutzungen geprägt. Jedoch befinden sich auch westlich der Philipp-Heinrich-Messer-Str. Wohngebäude, die in einem Gewerbegebiet unzulässig sind. Bei einem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Wohnung eines Betriebsinhabers.

Aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der vorhandenen überwiegenden Nutzung sowie den Festsetzungen des früher geltenden Bebauungsplanes werden die Baugrundstücke östlich der Philipp-Heinrich-Messer-Str. als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zur Sicherstellung eines Übergangsbereiches zu dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet werden in Weiterentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes die westlich der Philipp-Heinrich-Messer-Str. vorhandenen Baugrundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Dadurch wird gewährleistet, daß die dort vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufrecht erhalten werden können, der Störgrad des Gebietes jedoch dem eines Mischgebietes entspricht (zur Zulässigkeit solcher Festsetzungen vgl. BVerwG. Beschl. v. 15.04.1987 NVwZ 1987 S. 970 ff.; OVG Lüneburg, Urteil v. 18.12.1984 - 6 OVG C 21/83, ZfBR 1985 S. 295 ff.; Hess. VGH, Urteil v. 12.10.1984 IV OE 75/82 BRS 42 Nr. 48).

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die früher geltenden Festsetzungen (Höchstwerte des § 17 der BauNVO) und lassen in der Regel innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Erweiterungen zu.

Aufgrund der besonderen Charakteristik eines Gewerbegebietes (in der Regel keine eindeutig definierbaren Geschoße) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, anstelle der Zahl der Vollgeschoße die maximalen Höhen der baulichen Anlagen durch diesbezügliche Festsetzungen zu regeln.

Unter Berücksichtigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen wird für den Großteil des Plangebietes eine maximale Höhe von 7,5 m festgesetzt. Dadurch wird einerseits weiterhin eine zweigeschoßige Bauweise ermöglicht, sowie andererseits eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

In einigen durch Baugrenzen eng umgrenzten Bereichen auf dem Gelände der Firma Rheinplast (PINr. 3926/81) werden maximale Gebäudehöhen von 10,0 und 16,0 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhen sind erforderlich, um die Konkurrenzfähigkeit des Betriebes zu sichern, wodurch unter anderem zum Erhalt von ca. 100 Arbeitsplätzen beigetragen wird. Die maximale Gebäudehöhe von 16,0 m für die geplante Extruderhalle stellt eine Kompromißlösung dar, die für das umgebende Landschaftsbild in Verbindung mit den vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen und Einbindungsbepflanzungen keine nachhaltige Beeinträchtigung bedeutet.

- BAUWEISE

Festgesetzt wird eine besondere Bauweise, da aus Gründen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eine Beschränkung der Baukörperausdehnung gewünscht wird. Eine

zwingende Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes (wie in der offenen Bauweise) wird dagegen nicht für erforderlich gehalten.

- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND NEBENANLAGEN

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß die Werte der Grundflächenzahl und der Geschosflächenzahl (in Verbindung mit den maximalen Gebäudehöhen) ausgenutzt werden können. Nach Osten hin haben die Baugrenzen einen zunehmenden Abstand von den Verkehrsflächen, um den Übergang zur freien Landschaft auch durch das optische Zurücktreten der Baukörper zu verdeutlichen.

Nicht überbaubar ist weiterhin aus landespflegerischen Gründen zum Schutz von vorhandenen Naturelementen ein kleinerer Bereich innerhalb des Gewerbegebietes.

Durch die Festsetzung von eng gefaßten Baugrenzen südlich der vorhandenen Betriebsgebäude der Firma Rheinplast wird erreicht, daß der geplante Neubau einer Extruderhalle in Ost-West-Richtung erfolgt und zum weitgehenden Schutz des Landschaftsbildes in dieser Richtung gestaffelt wird.

Nebengebäude werden aus ortsbildgestalterischen Gründen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, wodurch die Randbereiche des Plangebietes von solchen, optisch meist wenig ansprechenden baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die Zulässigkeit der Anordnung von offenen PKW- Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen bestehen.

- VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Eine grundsätzlich ausreichende Verkehrserschließung des Gebietes ist durch die Philipp-Heinrich-Messer-Straße und die Altenbacherstraße vorhanden. In der Vergangenheit wurden jedoch die Anlieger der benachbarten Gebiete immer wieder durch Wendemanöver von größeren Lastkraftwagen belästigt. Um diese zeitweiligen Belästigungen vollständig auszuschalten, soll im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Altenbacherstraße eine ausreichend dimensionierte Wendeschleife (Wendeanlagentyp 7 gemäß EAE 85) für Lastkraftwagen und Lastzüge geschaffen werden. Die Festsetzung der Verkehrsflächen erfolgt daher bis auf diese Wendeanlage gemäß dem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsfläche bzw. als Wirtschaftsweg im Süden des Plangebietes.

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg wird eine unerwünschte Erschließung des Gebietes von Süden für eine gewerbliche Nutzung vermieden. Die Erschließung von ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen über den vorhandenen Wirtschaftsweg kann bei Bedarf durch entsprechende öffentlich- rechtliche Verträge oder sonstige Vereinbarungen gesichert werden. Insgesamt dient diese Festsetzung dem Ziel, den bisherigen Zustand zu erhalten und eine darüber hinausgehende unwirtschaftliche Erschließung zu vermeiden.

Gesonderte Parkstände sind nicht vorgesehen, da Fahrzeuge nur in Ausnahmefällen im Straßenraum parken sollen.

- VERSORGUNGSANLAGEN

Die im Süden des Plangebietes vorhandene Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, wird entsprechend dem Bestand zugunsten der Stadtwerke Bad Dürkheim festgesetzt.

- GRÜNFLÄCHEN

Entlang der östlichen Grenze des Bbauungsplanes wird ein schmaler Geländestreifen entgegen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Hof- und Lagerfläche genutzt. In diesem Bereich befindet sich derzeit auch eine größere Zeltlagerhalle, die an dieser Stelle das Landschaftsbild stört.

Zur Sicherung der Freihaltung dieses Bereiches von baulichen Nutzungen wird aus landespflegerischen Gründen eine private Grünfläche ausgewiesen. Dadurch wird auch erreicht, daß diese zukünftig nicht gewerblich nutzbaren Flächen bei der Berechnung von GRZ und GFZ nicht mitberechnet werden, ebensowenig dadurch auch bei eventuell anfallenden Erschließungsbeiträgen (vgl. hierzu Fickert/Fieseler "Baunutzungsverordnung - Kommentar

unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften", S.709 f., Köln 1985).

- IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund der meßtechnischen Erhebungen im Plangebiet ist derzeit von einem durchschnittlichen Außengeräuschpegel von 45 dB(A) auszugehen. Ein maßgeblicher Anteil geht dabei von den gewerblich genutzten Gebäuden der Firma Rheinplast aus.

Messungen der Berufsgenossenschaft erreichen an den vorhandenen Extrudern im Gebäude 85 dB(A) je Anlage, während in den Konfektionshallen Gesamtpegelwerte von 90 dB(A) auftreten.

Aus diesen Werten ergeben sich für die geplante neue Extruderhalle bei 30 Maschinen Innengeräuschpegel von ca. 100 dB(A). Der Gesamtgeräuschwert in den neuen Konfektionshallen ist mit 90 dB(A) anzusetzen.

Hinsichtlich der gegenwärtig für ein Gewerbegebiet sehr niedrigen Vorbelastung mit Außengeräuschen von 45 dB(A) wird wegen der Nachbarschaft des Wohngebietes angestrebt, die Geräuschesituation durch neue Betriebseinrichtungen nicht wesentlich zu verschlechtern. Dabei ist zu beachten, daß die für die Bauleitplanung relevante DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Orientierungswerte von 65 dB(A) am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht vorsieht (Fundstelle DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987, Beiblatt 1 Seite 2). Für reine Wohngebiete betragen die Werte tags 50 dB(A) und nachts 40/35 dB(A). Diese Orientierungswerte beziehen sich jedoch auf alle im Gewerbegebiet zulässigen Anlagen (insbesondere Verkehr und Gewerbe).

Im Hinblick auf die besondere Situation im Plangebiet und die zahlreichen Einsprüche der Wohnnachbarschaft gegen das Gewerbegebiet werden auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bautechnische Vorkehrungen für die Außenbauteile der gewerblich genutzten Gebäude verlangt, die gewährleisten, daß bereits in der unmittelbaren Umgebung des Gebiets am Tage nur solche Werte erreicht werden, die auch bei Nacht in einem Gewerbegebiet emittiert werden dürfen (zur Zulässigkeit solcher Festsetzungen vgl. Steinebach, G. "Lärm- und Luftgrenzwerte - Entstehung, Aussagewert, Bedeutung für Bebauungspläne", Düsseldorf 1987).

Diese Festsetzungen konkretisieren das in Gemengelage zu beachtende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (vgl. Urt. BVerwG, 12.12.75, IV C 71.73, BVerwGE 50 S. 49). Bei der Ermittlung des erforderlichen Schallschutzes lag die gegenwärtige Geräuschvorbelastung von 45 dB(A) im Plangebiet zugrunde. Als weiterer Gesichtspunkt war zu beachten, daß bei Schichtbetrieb auch in den Nachtstunden Belästigungen zu erwarten sind. Da der erforderliche Lärmschutz durch bauliche Vorkehrungen vorzunehmen ist, war als entscheidender Bezugsmaßstab für die erforderliche Schalldämmung von zumutbaren Nachtwerten auszugehen.

Aufgrund der auch bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nur eingeschränkt prognostizierbaren Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet wird davon ausgegangen, daß im angrenzenden Wohngebiet 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Dieser Wert liegt 5 dB(A) über dem Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete.

Sofern dennoch unzumutbare Belastungen auftreten, müssen diese im Einzelfall durch entsprechende Einzelaufgaben bewältigt werden.

In der textlichen Festsetzung werden explizit zwar nur bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gefordert, durch die variable Bandbreite hinsichtlich eines im Einzelfall zu fordernden resultierenden Schalldämm-Maßes für Außenbauteile gemäß DIN 4109 sind die technischen Möglichkeiten zur Reduzierung von Lärm (z.B. Kapselung von Maschinen oder ähnliches) dieser Festsetzung implizit. Die folgenden Beispiele zur Berechnung sollen den Sinn der Festsetzung verdeutlichen:

In einem Gebäude entsteht durch die Produktion mit Maschinen ein Innengeräuschpegel von 100 dB(A). Um zu erreichen, daß außenseitig des Gebäudes maximal 50 dB(A) auftreten, muß das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils mindestens 50 dB(A) betragen.

Entsteht in einem Gebäude jedoch nur ein Innenraumpegel von 85 dB(A), muß das resul-

tierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ auch nur 35 dB(A) betragen, um außenseitig nur 50 dB(A) auftreten zu lassen.

Wird bei einem ursprünglichen Innenraumpegel von 100 dB(A) durch technische Maßnahmen an den Maschinen oder Produktionsabläufen (z.B. durch Kapselung an der Lärmquelle) dieser Pegel um 10 dB(A) auf 90 dB(A) Innengeräuschpegel gemindert, muß das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ von ursprünglich 50 dB(A) in diesem Fall nur noch 40 dB(A) betragen, um dem Ziel des Bebauungsplanes ausreichend Rechnung zu tragen.

Die Beschränkung der Lärmentwicklung außenseitig von Gebäuden auf maximal 50 dB(A) ist ausschließlich auf die baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bezogen und durch die textliche Festsetzung hinreichend konkretisiert.

Der Wert von 50 dB(A) ist also **keinesfalls** mit einem Immissionsrichtwert im Sinne der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau oder den entsprechenden Werten der TA-Lärm gleichzusetzen, da er die übrigen Lärmquellen wie z.B. den Verkehr sowie die sonstigen Anlagen auf dem Grundstück und insbesondere die Summe aller Anlagen nicht erfaßt.

Der Bezug der Festsetzung richtet sich daher eindeutig und ausschließlich auf konkrete bauliche Vorkehrungen im Einzelfall und erfüllt damit die planungsrechtlichen Anforderungen an eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Insgesamt gewährleistet die getroffene textliche Festsetzung im Zusammenwirken mit den übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine verträgliche Zuordnung von benachbarten Nutzungen in dieser Gemengelage. Sie entspricht dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Eigenständige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden aus landespflegerischen Gründen zum Schutz des Landschaftsbildes innerhalb der ausgewiesenen privaten Grünfläche getroffen.

Zur Minderung der optischen Wirkung der vorhandenen und geplanten Gebäude wird hier eine wallartige Geländemodellierung mit detaillierten Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt.

- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

In den Randbereichen des Plangebietes werden anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt, um eine optische Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der freien Landschaft zu erreichen. Zur Sicherung einer möglichst raschen optischen Wirksamkeit der Baumreihen wird weiterhin ein Mindeststammumfang festgesetzt. Dieser ist für die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der privaten Grünanlage größer, da am östlichen Rand des Plangebietes aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes eine besonders rasche Eingrünung erforderlich ist.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Mindestbepflanzungen in Bezug auf die jeweilige Grundstücksfläche eine wirkungsvolle Durchgrünung des Gebietes planerisch gesichert. Als gerechten Ausgleich für bereits gepflanzte Laubbäume sowie zu pflanzende Einzelbäume wird festgesetzt, daß diese auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Zur Minderung des optischen Erscheinungsbildes von Gebäudeaußenwandflächen mit einer Höhe über 7,5 m wird eine Fassadenbegrünung festgesetzt, die gewährleistet, daß je nach Pflanzentyp in spätestens 10 Jahren (bei den höchsten Gebäuden) eine 40 %ige Fassadenüberdeckung erreicht ist.

Bei den zur Anpflanzung vorgesehenen Arten der Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen handelt es sich um gebietstypische und vorwiegend ökologisch wertvolle Arten.

- ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN

Aufgrund der durchgeführten Bestandserhebungen der natürlichen Gegebenheiten werden die vorhandene Trauerweide und der Tümpel mit Bepflanzung (örtlich aufgemessen) als einzig bedeutungsvolle Biotopbestände zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Erhaltung festgesetzt wird weiterhin die Grundstücksrandbepflanzung im Süden des ehemaligen Betriebsinhaberwohnhauses Eicher (PINr. 3926/76), da sie eine optisch wirkungsvolle Ortsrandbepflanzung darstellt. Aufgrund der vorh. Gehölzbestände wird in diesem Bereich auf die Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen verzichtet.

- GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Die getroffenen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollen dazu beitragen, daß Verunstaltungen vermieden werden.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Gestaltung von Stellplätzen, Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen für den Naturhaushalt werden darüber hinaus umfangreiche Festsetzungen bzgl. der Oberflächengestaltung (Befestigungsmaterial) getroffen.

Unbebaute Flächen der Grundstücke sind zur Wahrung bzw. Schaffung eines ansprechenden Ortsbildes gärtnerisch anzulegen und instandzuhalten.

Zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung einer gleichmäßigen Gestaltung unter Berücksichtigung von Sicherheitsinteressen bei gewerblich genutzten Grundstücken sind Festsetzungen bezüglich der Höhe und der Ausformung von Einfriedungen getroffen.

3.4 ÖRTLICHE ERFORDERNISSE UND MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE SOWIE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Zum vorliegenden Bebauungsplan existieren landespflegerische Planungsgrundlagen gemäß § 17 Abs. 2 LPflG Rh.-Pf. (siehe Anlage 1).

Die nach § 17 Abs. 4 LPflG Rh.-Pf. erforderlichen Ausführungen sind im wesentlichen bereits aus Kap. 3.3 dieser Begründung ersichtlich.

Im folgenden Abschnitt soll nochmals dargelegt werden, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden werden sollen.

Zur besseren Übersicht und Transparenz wird das komplexe Wirkungsgefüge in Einzelbereiche untergliedert. Da sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes immer auf mehrere Bereiche des Wirkungsgefüges auswirken, werden sie in der nachfolgenden Auflistung auch mehrfach genannt. Das Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes wird in die folgenden Einzelbereiche untergliedert:

- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Lärm
- Flora/Fauna
- Orts-/Landschaftsbild

Folgende Ausgleichsflächen- und Maßnahmen zum Schutz der Umweltfaktoren wurden festgesetzt:

1. Boden:

- Festsetzung der Anlage eines Erdwalles mit Bepflanzung im Osten
- Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen
- Erhaltung der vorhandenen Trauerweide und des Tümpels
- Sicherung von bestehenden Vegetationsbeständen im Süden
- Festsetzung zum Anpflanzen eines Laubbaumes je angefangene 200 qm Grundstücksfläche
- Festsetzung von sonstigen Bepflanzungen (Fassadenbegrünung)
- Festsetzung zur Gestaltung der Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze durch nicht vollständig bodenversiegelnde Materialien
- Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen durch Rasengittersteine, Schotterrassen oder einfache wassergebundene Decke.
- Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen

2. Wasser:

- Festsetzung der Anlage eines Erdwalles mit Bepflanzung

- Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen
- Festsetzung zur Erhaltung von natürlichen Elementen
- Festsetzung zur Beschränkung von Oberflächenversiegelung
- Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Flächen

3. Klima/ Luft:

- Festsetzung einer intensiven Bepflanzung des Erdwalles
- Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen
- Festsetzung zur Erhaltung von natürlichen Elementen
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Gestaltung der Stellplätze
- Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Flächen

4. Lärm:

- Festsetzung von bautechnischen Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im Gewerbegebiet
- Festsetzung einer Wendeanlage für LKW im Gewerbegebiet

5. Flora/ Fauna:

- Festsetzung eines Erdwalles mit Bepflanzung
- Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen
- Festsetzung zur Erhaltung von natürlichen Elementen
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung zur Gestaltung von unbebauten Flächen

6. Orts- und Landschaftsbild:

- Festsetzung einer max. Gebäudehöhe von 7,5m in weiten Teilen des Gebietes
- Festsetzung zur Höhenstaffelung von Gebäuden in einem kleineren Teilbereich
- Festsetzung zur Fassadenbegrünung
- Festsetzung eines Erdwalles mit Bepflanzung
- Festsetzung von anzupflanzenden Einzelbäumen
- Festsetzung zur Erhaltung von natürlichen Elementen
- Festsetzung zur Fassadengestaltung
- Festsetzung zur Gestaltung von Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätzen
- Festsetzung zur Gestaltung von Stellplätzen
- Festsetzung bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Festsetzung bezüglich Einfriedungen

Durch diese landespflegerisch und immissionsschutzrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, daß die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und der Umgebung auf ein vertretbares Maß reduziert und soweit ausgeglichen werden, so daß keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und eine landschaftsgerechte Integration in das umgebende Landschaftsbild gewährleistet wird.

4.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sommer 1988 wurden von insgesamt 10 Stellen Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Bürgerversammlung am Donnerstag, den 24.11.1988 im Saal des Weinhauses "Honigsäckel" im Ortsteil Ungstein durchgeführt

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 3.4.1989 bis einschließlich 2.5.1989 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit gingen von insgesamt 37 Bürgern und Stellen

Anregungen und Bedenken ein.

Die eingegangenen Anregungen und Bedenken haben im wesentlichen zu einer Überarbeitung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz geführt. Mit Schreiben vom 21.06.1990 wurden die Träger öffentlicher Belange von der Änderung der textlichen Festsetzung in Kenntnis gesetzt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Zeitraum vom 09.07.1990 bis einschließlich 08.08.1990 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

5.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein weitgehend bebautes Gebiet handelt, muß zu einer ordnungsgemäßen und sachgerechten Abwägung auch die Entwicklungsgeschichte dieses Planbereiches mit berücksichtigt werden. Das Gebiet "Gänsweide" stellt einen in den 60iger Jahren planvoll angelegten Siedlungsbereich dar, der eine Nutzung als Gewerbegebiet vorsah, um durch Ansiedlung von Gewerbebetrieben die finanzielle Leistungsfähigkeit des Ortes Ungstein zu stärken. Die Genehmigungen der zwischenzeitlich realisierten baulichen Anlagen basierten ausnahmslos auf den Festsetzungen eines 20 Jahre lang gültigen Bebauungsplanes, der erst im Jahre 1986 aus Verfahrensmängeln für nichtig erklärt wurde. Während dieses Zeitraumes entwickelten sich als Bestandteil der Gewerbebetriebe auch Wohnungen für Betriebsinhaber, die durch Verkauf des Betriebsteiles bzw. durch Umnutzung der Gebäude heute teilweise eine in einem Gewerbegebiet unzulässige reine Wohnnutzung verkörpern.

Mit dem Heranrücken weiterer Siedlungsteile für Wohnzwecke im westlichen Anschluß an das Gebiet "Gänsweide" ist durch die Zuordnung von Wohnen und Gewerbe ein Konfliktpotential entstanden, dessen Reduzierung auf ein verträgliches Maß unter Berücksichtigung der verschiedenartigen Ansprüche der Nutzungen angestrebt wird. Es gilt also im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich im wesentlichen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes gegen die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen abzuwägen und, soweit möglich, in Einklang zu bringen. Dabei muß auch der im Baugesetzbuch neu formulierte Grundsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden berücksichtigt werden.

Kristallisationspunkte des Abwägungsprozesses sind die tendenziell vordringende Wohnnutzung, die im Gebiet vorhandenen Immissionen und die beabsichtigte Erweiterung eines kunststoffverarbeitenden Betriebes (Fa. "Rheinplast") durch eine neue Extruderhalle mit einer max. Höhe von 16,0m. Dies soll in einem beschränkten Teilbereich realisiert werden und dient der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit und damit auch der Erhaltung der vorhandenen Arbeitsplätze. Im Verlauf des Planungsprozesses wurden auch Möglichkeiten der Ausweisung von Teilen des Gebietes als Mischgebiet (im westlichen Bereich) diskutiert. Eine solche Nutzung wurde jedoch aufgrund der darin generell enthaltenen Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Weiterführung der gewerblichen Nutzung zumindest im östlichen Planbereich als nicht verträglich angesehen.

Zur Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung mit entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten als eines der erklärten Ziele der Stadt Bad Dürkheim wurde der gesamte Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Teil ist aufgrund der bestehenden Nutzung und seiner räumlichen Nähe zu Wohnbereichen als "eingeschränktes Gewerbegebiet" ausgewiesen. Zur weiteren Beschränkung von Lärmimmissionen sind bautechnische Maßnahmen zum Schutz gegen Lärm im Gewerbegebiet festgesetzt. Die mehrfach vorgebrachten Befürchtungen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch einen 16,0m hohen Baukörper werden zwar gesehen, in diesem speziellen Fall wird jedoch den Belangen der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen Vorrang eingeräumt. Dies geschieht unter Würdigung der Entstehungsgeschichte des Gebietes, der

vorhandenen Nutzung und insbesondere unter Berücksichtigung der vielfältigen Festsetzungen zum Schutz von Umwelt, Orts- und Landschaftsbild. Er basiert auch auf einer Optimierung vorhandener gewerblicher Nutzungen, um eine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden an anderer Stelle für diese Nutzungsart zu vermeiden.

Dem Abwägungserfordernis wurde daher in vollem Umfange Rechnung getragen, wie auch aus den Kap. 3 und 4 dieser Begründung hervorgeht.

Grund und Boden werden nicht in höherem Maße als durch die bisher mögliche Ausnutzung in Anspruch genommen.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen werden nicht überplant.

Die für Wohnzwecke genutzten Flächen werden im notwendigen Umfang gemäß der bisher zulässigen Art der Nutzung für andere Nutzungsarten vorgesehen.

6.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

- ERGEBNIS DER UMWELTVETRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Gänsweide" wird die ehemals zulässige Nutzung wieder rechtsverbindlich festgeschrieben, im Unterschied zum "alten" Bebauungsplan wird Natur und Umwelt sowie die Anforderungen der Nachbarschaft sehr viel stärker berücksichtigt. Mit den Festsetzungen zur Anlage eines Erdwalles mit Begrünung, den verbindlich festgesetzten Baum- und sonstigen Anpflanzungen sowie der Beschränkung von Immissionen und den gestalterischen Festsetzungen zur Fassade und den Freiflächen werden teils beträchtliche positive Auswirkungen auf die Umwelt gegenüber dem bisherigen Zustand erreicht. Sie sind in ihrer Gesamtheit im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten dazu geeignet, die durch legitime Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen unvermeidlich entstehenden negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt auf ein vertretbares Maß zu reduzieren. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen auf Naturhaushalt und Umwelt werden durch die vorgenannten und bereits im Detail erläuterten Festsetzungen vermieden.

6.2 AUSWIRKUNGEN AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Die Ausweisung als Gewerbegebiet sichert den Fortbestand der gewerblichen Nutzung mit ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in diesem Bereich und dient damit auch der Erhaltung von Arbeitsplätzen für vielfach standortgebundene Arbeitskräfte mit ihren Familien. Neben der reinen Bestandssicherung der gewerblichen Nutzungen besteht durch die getroffenen Festsetzung die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung in diesem vorgegebenen Rahmen. Die Erhaltung des Gewerbebestandes Bad Dürkheim - Ungstein sichert damit unmittelbar die bestehenden Sozialstrukturen dieses Stadtteiles und trägt damit den Grundsätzen der Raumordnung gemäß § 2 des Landesplanungsgesetzes Rheinland-Pfalz Rechnung.

7.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Durch die bestehenden Erschließungsanlagen sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von baulichen Anlagen bereits gegeben.

Für den als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksteil ist eine Teilungsvermessung zur Änderung des Katasters erforderlich, gleiches gilt für die Neuanlage des Wendeplatzes an der Altenbacherstraße.

Die Verfahrensarten des Vierten und Fünften Teils des BauGB sind anzuwenden, falls eine Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht durch andere Maßnahmen möglich ist.

8.0 FLÄCHENANGABEN

Gesamtfläche des Plangebietes	5,01 ha	100,0 %
davon:		
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,57 ha	11,4 %
- Fläche für Versorgungsanlagen	0,01 ha	0,2 %
- Private Grünflächen	0,25 ha	5,0 %
- Gewerbliche Bauflächen	4,18 ha	83,4 %

9.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Bad Dürkheim werden durch diesen Bebauungsplan, abgesehen von den Planungskosten sowie eventueller Ansprüche im Sinne der §§ 40 f., voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 55.000,- DM für die Anlage einer Wendemöglichkeit an der nordöstlichen Plangebietsgrenze an der Altenbacherstraße einschl. des notwendigen Grunderwerbes entstehen.

Die erforderlichen Finanzmittel werden im Vermögenshaushalt der Stadt Bad Dürkheim bereitgestellt.

Aufgestellt:

Kaiserslautern, den 06.04.1988
 ergänzt: 07.02.1989
 11.05.1990
 25.10.1991

durch die

Architekten- und Ingenieur GmbH
 Richard-Wagner-Straße 78
 6750 Kaiserslautern

10.08.92

Bad Dürkheim, . . . 1994
 Stadtverwaltung Bad Dürkheim



(Sütle)

Bürgermeister

Diese Begründung ist Bestandteil
 des am 11.08.1992 angezeigten
 Bebauungsplanes.

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
 Bad Dürkheim, den 27.10.1992

Im Auftrag


 (Eichner)

Ausgefertigt

Stadtverwaltung
 Bad Dürkheim, 09.11.92



(Sütle)

Bürgermeister