


**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**"Änderungsplan I zum Bebauungsplan**  
**Gewerbe- und Industriegebiet Bruch"**  
**der**  
**Stadt Bad Dürkheim**

Ausgefertigt  
Stadtverwaltung  
Bad Dürkheim, .2.8..11. 97



  
(Stütze)  
Bürgermeister

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 20. Nov. 1997  
AZ.: 610-73/13/Ba-Pla-4.3/Ei-202

Stand:

August 1997

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,  
Brahmsstraße 11  
67655 Kaiserslautern

Dipl.-Ing. Christian Engel

1 Ausfertigung

Gemeinde

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 Allgemeines</b> .....	<b>1</b>
1.1 Aufstellungsbeschluß .....	1
1.2 Planungsanlaß .....	1
1.3 Geltungsbereich .....	2
1.4 Plangebietsbeschreibung .....	2
<b>2 Einfügung in die Gesamtplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Planungsgrundsätze</b> .....	<b>3</b>
<b>4 Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	4
4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	11
<b>5 Nachrichtliche Übernahmen</b> .....	<b>11</b>
<b>6 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange</b> .....	<b>12</b>
6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	12
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	12
6.3 Auslegung .....	14
6.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen .....	14
<b>7 Abwägung</b> .....	<b>15</b>
<b>8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>15</b>
8.1 Auswirkungen auf die Umwelt .....	15
8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse .....	16
<b>9 Planverwirklichung</b> .....	<b>16</b>
<b>10 Kosten und Finanzierung</b> .....	<b>16</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschuß

Der Stadtrat von Bad Dürkheim hat in öffentlicher Sitzung am 31.05.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Bruch" gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen.

### 1.2 Planungsanlaß

Die Erforderlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Bruch" ergibt sich aus folgenden Gründen:

- der bestehende Bebauungsplan von 1965 wurde vom Verwaltungsgericht Neustadt a.d. Weinstraße im Urteil vom 20.08.1984 wegen angeblicher Verfahrensfehler bei der Aufstellung als nicht rechtswirksam bezeichnet;
- die Stadt Bad Dürkheim wurde durch die Kreisverwaltung Bad Dürkheim aufgefordert, einen Änderungsplan aufzustellen, da ansonsten ungeregelt weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe genehmigt werden müßten;
- das Plangebiet soll in grünordnerischer Hinsicht besser als bisher in das umgebende Landschafts- und Ortsbild integriert werden;
- durch die Anlage einer Wendefläche am Ende der "Bruchstraße" soll den Belangen des Verkehrs Sorge getragen und gleichzeitig weiteren Grundstücken eine gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Vorrangiges Ziel ist daher die Erhaltung und Fortentwicklung des Gewerbegebietes zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Insbesondere durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einrichtungen des Handels soll eine unregelmäßige Entwicklung des Handels - auch im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums zur Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung - verhindert werden. Weiterhin wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Zielsetzung verfolgt, das Plangebiet in grünordnerischer Hinsicht besser als bisher in die umgebende Landschaft zu integrieren und durch eine bessere Durchgrünung aufzuwerten.

Der Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Bruch" soll letztendlich durch entsprechende bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und funktionale Ordnung gewährleisten und die Grundlage zur Erteilung von Baugenehmigungen auf den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen bilden.

### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das ca. 41,1 ha große, erschlossene und überwiegend bebaute Gebiet "Im Bruch" im Osten der Stadt Bad Dürkheim.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt umrandet:

- im Norden durch die südliche Grenze des Seegrabens (Flurstück-Nr. 3092/11);
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücks-Nrn. 4032/4 und 4079/4, verlängert bis zu den südlichen Grenzen des Seegrabens und des südlichen Randgrabens;
- im Süden durch die südliche Grenze des Randgrabens (Flurstück-Nr. 4618/7);
- im Westen durch die westlichen Grenzen der Wege mit den Flurstücks-Nrn. 3899/12 und 4161/13, verlängert bis zu den südlichen Grenzen des Seegrabens und des südlichen Randgrabens.

Die genaue Abgrenzung ist aus den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß aufgeführt.

### 1.4 Plangebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Osten der Stadt Bad Dürkheim, östlich der Bahnlinie "Bad Dürkheim - Freinsheim" und nördlich der Bundesstraße 37 "Bad Dürkheim - Ludwigshafen" und umfaßt einen ca. 41,1 ha großen, bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Bereich.

Für das Plangebiet des "Änderungsplan I" bestand der Bebauungsplan "Gewerbe- und Industriegebiet Im Bruch", der von der Bezirksregierung mit Verfügung vom 26.10.1965 (AZ 421 - 521 - N 1 / 20) genehmigt wurde, der aber vom Verwaltungsgericht Neustadt a.d. Weinstraße im Urteil vom 20.08.1984 wegen angeblicher Verfahrensfehler bei der Aufstellung als nicht rechtswirksam bezeichnet wurde.

In diesem Zeitraum wurde das Plangebiet im Vertrauen auf einen rechtswirksamen Bebauungsplan bereits weitgehend bebaut. Die bauliche Nutzung des Plangebietes ist derzeit durch eine Mischung unterschiedlicher Gewerbebetriebe und unterschiedlicher baulicher Anlagen gekennzeichnet. Während im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Bruch klein- und großflächige Handelsbetriebe dominieren, wird der Gebietscharakter im mittleren und im östlichen Bereich von sonstigen Gewerbe- und Industriebetrieben bestimmt, deren Verteilung im Plangebiet die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung widerspiegeln. Das betriebszugehörige Wohnen bildet den Regelfall, wobei sich in Einzelfällen durch Wohnungsvermietungen planungsrechtlich unzulässige und ungenehmigte Nutzungsänderungen zum reinen Wohnen hin entwickelt haben.

## 2 Einfügung in die Gesamtplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim von 1982 ist das Plangebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Überlagert wird diese Darstellung im Bereich des Plangebietes von nachrichtlichen Eintragungen hinsichtlich der max. zulässigen Bauhöhe durch die benachbarte Flugplatznutzung und des Schutzbereiches einer 20-KV-Elektrofreileitung.

Die erste Fortschreibung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit in der Aufstellung; in ihr sollen die zwischenzeitlich eingetretenen Nutzungsveränderungen berücksichtigt und mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes in Einklang gebracht werden.

Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs.2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

## 3 Planungsgrundsätze

Durch eine Unterteilung des Gesamtbereiches in die Teilbereiche Sondergebiet, Gewerbegebiet und Industriegebiet soll unter Berücksichtigung der bestehenden Situation im Sinne einer verträglichen Nutzungszonierung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bzw. eingeleitet werden.

Vor dem Hintergrund, daß bei der gegenwärtigen Rechtslage im gesamten Bebauungsplangebiet Handelsbetriebe zulässig wären, sollen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einrichtungen des Handels eine unregelmäßige Entwicklung des Handels dahingehend verhindern, daß dem Stadtzentrum Kaufkraft in erheblichem Umfang entzogen wird, so daß dort Funktionsstörungen auftreten könnten.

Ein Großteil der Flächen soll für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes bereitgestellt bzw. gesichert werden, zumal im Stadtgebiet bis auf die Erweiterung des Gewerbegebietes Bruch lediglich noch ein weiteres, bereits bebautes Gewerbegebiet (Gänsweide) besteht.

Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

Der Bebauungsplan "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Bruch" enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

## 4 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 4.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Bad Dürkheim erfolgt im Bebauungsplan eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und in Anlehnung an die Baugebietsabgrenzungen des ursprünglichen Bebauungsplans (Rechtssicherheit) unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen:

Im Westen beginnend mit einem "Sondergebiet für Handelsbetriebe" auf der Grundlage des § 11 BauNVO, daran anschließend einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO), nachfolgend einem "Industriegebiet" (§ 9 BauNVO) und abschließend wiederum einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) bis an die Plangebietsgrenze im Osten.

- Sondergebiet für Handelsbetriebe

Die Stadt Bad Dürkheim ist Mittelzentrum in einem ländlich strukturierten Raum und als zentraler Ort im Sinne der Zielsetzung der Regional- und Landesplanung ("Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen") verpflichtet, die Bedarfsdeckung in ihrem Verflechtungsbereich zu sichern, da sonst die Einkäufe außerhalb des Verflechtungsbereiches getätigt werden mit der Folge eines Bedeutungsverlustes des zentralen Ortes und einer Verlagerung der Verflechtungsbeziehungen.

Um insbesondere eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten, sollen Einzelhandelseinrichtungen grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten errichtet werden. In der Innenstadt von Bad Dürkheim ist jedoch aufgrund der vorhandenen dichten Baustrukturen eine städtebauliche Integration von Einzelhandelsbetrieben mit den entsprechenden Entwicklungsmöglichkeiten - abgesehen von der Schwierigkeit, die erforderlichen Stellplätze unterzubringen - nur eingeschränkt möglich.

Besondere städtebauliche Gründe, vor allem die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Rücksichtnahme auf das historisch wertvolle Ortsbild, lassen daher eine Ausnahme von der städtebaulichen Integration und der Zuordnung zu Siedlungsschwerpunkten als gerechtfertigt erscheinen.

In diesem Sinne ist für den westlichen Teilbereich des Gewerbe- und Industriegebietes im Bruch, der geprägt ist durch groß- und kleinflächige Handelsbetriebe und im Verhältnis zum Gesamtgebiet einen geringen Flächenanteil von rund 15 % aufweist, auf der Grundlage des § 11 BauNVO ein Sondergebiet für Handelsbetriebe festgesetzt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Sondergebietes für Handelsbetriebe wurde von den Überlegungen geleitet,

- zum einen die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Handelsbetriebe und Dienstleistungen im "Gewerbegebiet Bruch" zu sichern und
- zum anderen, in beschränktem Umfang die Möglichkeit zu eröffnen, zusätzliche Einrichtungen des Handels und von Dienstleistungen anzusiedeln.

Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet folgen zur besseren planungspraktischen Anwendbarkeit in ihrem Aufbau den Baugebietsnormen der §§ 2-9 BauNVO, also beginnend mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets und Konkretisierung durch Bestimmung der allgemein zulässigen Nutzungen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Der im Rahmen des gemeindlichen Planungsermessens bestimmte Katalog der zulässigen Nutzungen berücksichtigt weitgehend die vorhandene Nutzungsstruktur.<sup>1</sup> Dementsprechend sind im Sondergebiet für Handelsbetriebe sowohl Einzelhandelsbetriebe jeglicher Größenordnung als auch Großhandelsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Um den bestehenden Handelsbetrieben möglichst vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten, wurde auf eine weitergehende Differenzierung verzichtet.<sup>2</sup>

- Gewerbegebiet (GE 1), Industriegebiet (GI) und Gewerbegebiet (GE 2)

Im östlich an das Sondergebiet für Handelsbetriebe angrenzenden Gewerbegebiet (GE 1) sind auf der Grundlage des § 1 Abs.5 i.V.m. Abs.9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit Waren des aperiodischen Bedarfs als ausnahmsweise zulässig und sonstige Einzelhandelsbetriebe als unzulässig festgesetzt.

Die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfs, ist ein besonderer städtebaulicher Grund, der den Ausschluß von diesbezüglichen Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet rechtfertigt.

Um die Anwendung dieser Regelung zu erleichtern, wird nachfolgend die Differenzierung nach der temporären Nachfrage im Sinne des Bebauungsplanes definiert und durch eine beispielhafte Auflistung für die Beurteilung der Zulässigkeit von Einrichtungen des Handels ergänzt:

<sup>1</sup> Der im Sondergebiet gelegene Betonbetrieb ("Readymix") ist im Katalog der zulässigen Nutzungen nicht berücksichtigt, da eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Handelsbetrieben sowie den beabsichtigten Nutzungen nicht gegeben ist und daher eine Betriebsverlagerung und eine Nutzung der Fläche entsprechend der festgesetzten Gebietsart angestrebt wird. Bis dahin kann der Betrieb im Rahmen des Bestandsschutzes weitergeführt werden.

<sup>2</sup> Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größenordnung des Sondergebietes und den bereits vorhandenen Handelsbetrieben erscheint eine Differenzierung nach der Branchenzusammensetzung oder gar nach Vertriebsformen der Sachlage nicht angemessen, zumal im überwiegenden Teil des Bebauungsplangebietes Einzelhandelsbetriebe entweder gänzlich ausgeschlossen (GE 2 und GI) oder eingeschränkt (GE 1) werden.

#### - TÄGLICHER BEDARF

Unter täglichem Bedarf (regelmäßiger Grundbedarf) versteht man den täglichen Bedarf an Lebensmitteln und die Nachfrage nach alltäglichen Dienstleistungen.

Lebensmittel	Backwaren	Fleischwaren
Obst und Gemüse	Getränke	
Apotheke	Drogerie	Hygieneartikel
Tabakwaren	Zeitschriften	Blumen

#### - PERIODISCHER BEDARF

Unter periodischem Bedarf (seltener nachgefragter und gehobener Bedarf) versteht man die Nachfrage nach Gütern (Waren) des seltenen und des gehobenen Bedarfs sowie regelmäßigen Dienstleistungen.

Bekleidung	Kurz- und Strickwaren	
Schuhe	Sportartikel	
Uhrmacher	Frisör	Wartungsdienste
Schneiderei	Reinigung	

#### - APERIODISCHER BEDARF

Unter aperiodischem Bedarf (hochwertiger Bedarf und Luxusbedarf) versteht man die Nachfrage nach hochwertigen und speziellen Gütern (Waren) mit großem Einzugsbereich und die Nachfrage nach nicht regelmäßigen Dienstleistungen

Haushaltswaren	Elektrogeräte	Radio und Fernsehen
Heimwerkergeräte	Gartengeräte	
Büroartikel	Schulbedarf	Zeichenbedarf
Computer	Möbel und Dekorationsartikel	
Automobile	Campingwagen	Wohnmobile

Durch die getroffenen Regelungen läßt sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben gezielt steuern, um eine schleichende Umwandlung des Gewerbegebietes GE 1 zu einer vorwiegenden Einzelhandelsnutzung zu verhindern.

In Ergänzung zu den bereits getroffenen Regelungen zur Zulässigkeit von Handelsbetrieben werden im Industriegebiet und im Gewerbegebiet (GE 2) auf der Grundlage des § 1 Abs.5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen, um die Funktion der Innenstadt als Versorgungsschwerpunkt nicht zu gefährden. Ebenso werden Vergnügungsstätten auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO ausgeschlossen, um die Flächen für die Ansiedlung / Erweiterung von Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes zu sichern, da im Stadtgebiet kaum Alternativen zum Gewerbe- und Industriegebiet im Bruch (inkl. Erweiterungsflächen) gegeben sind und Vergnügungsstätten grundsätzlich auch in Kerngebieten untergebracht werden können.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im gesamten Bebauungsplangebiet aufgrund der bestehenden Situation auf der Grundlage des § 1 Abs.6 Nr.2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Um jedoch ein Überhandnehmen dieser zulässigen Wohnnutzungen auszuschließen, wird die max. zulässige Wohnungsanzahl in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche geregelt.

- Gemeinbedarfsfläche „Städtischer Bauhof“

Auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB ist im Bebauungsplan am östlichen Plangebietsrand eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Städtischer Bauhof“ zugunsten der Stadt Bad Dürkheim für die Erweiterung des bestehenden Bauhofes festgesetzt, da die zur Zeit im Stadtgebiet verteilten Lagerflächen zu einem großen Teil künftig nicht mehr zur Verfügung stehen werden und durch eine Zusammenfassung der Lagerflächen an einem Standort die Wirtschaftlichkeit des Bauhofes erhöht werden soll. Die Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf soll die Verfügbarkeit der für diesen allgemeindienlichen Zweck benötigten Flächen gewährleisten (gesetzl. Vorkaufsrecht) und eine direkte Zufahrt in die Bruchstraße ermöglichen.<sup>3</sup>

• Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen in Anlehnung an die "bisher geltenden" Festsetzungen des Maßes der Nutzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die getroffenen Festsetzungen lassen in der Regel innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen noch Erweiterungen zu; d.h. durch die Festsetzungen wird die Schaffung zusätzlicher Geschoßflächen ermöglicht, zum einen auf unbebauten Grundstücksflächen und zum anderen auf bereits genutzten Flächen durch Ersatzbauten, Erweiterungs- und/oder Umbauten.

Aufgrund der besonderen Charakteristik der baulichen Anlagen in Sondergebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten (in der Regel jeweils keine eindeutig definierbaren Geschosse) wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Festsetzung von Vollgeschossen zu verzichten. Festgesetzt werden nur die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen über einem bestimmten Bezugspunkt, um die Abmessungen baulicher Anlagen durch diesbezüglich differenzierte Festsetzungen zu regeln.

Unter Berücksichtigung der Höhe vorhandener baulicher Anlagen werden für den größten Teil des Plangebietes als Höhen max. 12,0 m festgesetzt, um zukünftig eine überhöhte

<sup>3</sup> Der Städtische Bauhof wäre übrigens aufgrund seines gewerblichen Charakters auch ohne besondere Festsetzung im Gewerbegebiet zulässig.

Bebauung zu verhindern. Dadurch wird einerseits weiterhin eine mindestens zweigeschoßige Bebauung ermöglicht, andererseits eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden.

In einigen eng umgrenzten Bereichen werden größere Gebäudehöhen ermöglicht. Diese sind notwendig zur Sicherung der ansässigen Betriebe. Die maximale Gebäudehöhe stellt einen Kompromiß dar, der für das umgebende Landschaftsbild keine nachteilige Beeinträchtigung bedeuten wird.

- Im Bereich der festgesetzten Industriegebiete (§ 9 BauNVO) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die max. zul. Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die max. zul. Baumassenzahl (BMZ 10,0) und die max. zul. Höhe baulicher Anlagen (unterschiedliche Höhen von 12,0 - 18,0 m bzw. 15,0 - 21,0 m).
- Im Bereich der festgesetzten Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) sowie auf der Gemeinbedarfsfläche für den „Städtischen Bauhof“ wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die max. zul. Grundflächenzahl, die max. zul. Geschoßflächenzahl, die max. zul. Baumassenzahl und die max. zul. Höhe baulicher Anlagen (h 12,0 - 15,0 bzw. 15,0 - 18,0 m). Dabei wurden aufgrund der geringeren überbaubaren Grundfläche im Bereich der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für den Städtischen Bauhof die Maßfestsetzungen (Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl) im Vergleich zum Gewerbegebiet GE 2 i. S. einer einheitlichen Bebauung entsprechend angepaßt (Orientierung an der baulichen Ausnutzbarkeit des angrenzenden Gewerbegebietes).
- Im Bereich der festgesetzten Sondergebiete für Handelsbetriebe (§ 11 BauNVO) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die max. zul. Grundflächenzahl (GRZ 0,8), die max. zul. Geschoßflächenzahl (GFZ 1,6), die max. zul. Baumassenzahl (BMZ 8,0) und die max. zul. Höhe baulicher Anlagen (12,0 - 15,0 m).

Um die bauliche Entwicklung im Sondergebiet für Handelsbetriebe in seiner maximalen Ausdehnung, insbesondere im Verkaufsflächenanteil, im Sinne der Vorstellungen der Stadt Bad Dürkheim steuern zu können, wird für diesen Teil des Plangebietes die maximal zulässige Geschoßflächenzahl bestimmt und zusätzlich die zulässige Verkaufsfläche für SHOP-IN-SHOP-Bereiche innerhalb einer wirtschaftlichen Einheit beschränkt.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen, insbesondere der in großem Umfang notwendigen Stellplatzanlagen für Handelsbetriebe und deren Anrechenbarkeit auf die GRZ sowie den i.a. recht klein geschnittenen Grundstücken, deren optimale Ausnutzbarkeit für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist, darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ 0,8) im Sondergebiet für Handelsbetriebe durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten gemäß § 19 Abs.4 BauNVO überschritten werden; die höchst zulässige Grundflächenzahl darf dabei maximal 0,9 betragen.

- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO mit unterschiedlichen zulässigen Baukörperlängen. Die Bauweise und die maximal zulässige Länge von baulichen Anlagen wird entsprechend der Eigenart des jeweiligen Baugebietes festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Grenzbebauung in Abhängigkeit von Gebäudehöhe und Grenzabstand berücksichtigt die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung von bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (Belichtung, Belüftung etc.) und Anforderungen an die Stadtgestalt (Baukörpergliederung).

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen längs der öffentlichen Verkehrsflächen und den Randgräben bestimmt, mit Ausnahme eines Teils des Sondergebiets für Handelsbetriebe. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß die Werte der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl (in Verbindung mit den maximalen Gebäudehöhen) ausgenutzt werden können.

Die Festlegung der überbaubaren Fläche auf dem für den Städtischen Bauhof vorgesehenen Grundstück erfolgte in Höhe der bisherigen Bebauung, um die Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sowie den Eingriff möglichst gering zu halten. Die am östlichen Siedlungsrand gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können als Lager- und Abstellflächen genutzt werden.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Die Zulässigkeit der Anordnung von nicht überdachten (offenen) PKW-Abstellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bleibt unter Berücksichtigung der vorhandenen Anlagen bestehen.

- Verkehrserschließung

Eine grundsätzlich ausreichende Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die "Bruchstraße" mit den seitlichen Stichstraßen gesichert. Durch "erschwerte Wendemanöver" von Lastkraftwagen innerhalb der Bruchstraße wurde die Notwendigkeit der Schaffung einer ausreichenden Wendeanlage für Lastkraftwagen und Lastzüge erkannt; hierfür wird am Ostende der Bruchstraße eine entsprechende Verkehrsfläche ausgewiesen. Nördlich des Sondergebietes ist ein Fuß- / Radweg zur Anbindung an den neuen Radweg westlich des Bebauungsplangebietes festgesetzt. Die nach Norden verlaufende Stichstraße am östlichen Rand des Sondergebietes ist bis an den Rand des Bebauungsplangebietes in gleichmäßiger

Breite festgesetzt, um die künftigen Erweiterungsflächen daran anzuschließen. Ansonsten erfolgt die Festsetzung der Erschließungsflächen gemäß dem Bestand als öffentliche Straßenverkehrsflächen oder als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wirtschaftsweg bzw. Fuß- / Radweg.

- Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebietes werden die vorhandenen Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes gemäß ihrem Bestand festgesetzt, ebenso erfolgt die Festsetzung der Elektro-Freileitung mit Schutzstreifen und des Elektro-Kabels gemäß dem Bestand.

- Grünordnung

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden; dazu gehören auch die Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wurde in Absprache mit der Kreisverwaltung Bad Dürkheim kein landespflegerischer Planungsbeitrag gemäß § 17 Abs. 2 LPflG Rh.-Pf. erstellt, da es sich um einen bereits überwiegend bebauten Bereich handelt, in dem Bestandserweiterungen oder Neubauvorhaben ohnehin als Innenbereichsvorhaben nach § 34 BauGB nicht den Eingriffstatbestand erfüllen, zumal die getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr.15, Nr.20 und Nr.25 BauGB eine Verbesserung aus landespflegerischer Sicht erwarten lassen.

Insbesondere wurde die (östliche) rückwärtige Baugrenze im Bereich des Städtischen Bauhofes (Gemeinbedarfsfläche „Städtischer Bauhof“) unter Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch“ im Verlauf der Bebauungsplanung auf die Höhe der bisherigen Bebauung zurückgenommen.

Die Befreiung von den Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch" vom 30.11.1981 zugunsten einer Erweiterung des städtischen Bauhofes (Lagerflächen) in den Außenbereich wurde nur unter der Bedingung erteilt, daß dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahmen folgen (s. Kapitel 5, Nachrichtliche Übernahmen: Landschaftsschutzgebiete).

Dies gilt entsprechend auch für die gewerblichen Lagerflächen, die im Anschluß an die Auslegung des Bebauungsplanentwurfes festgesetzt wurden (s. Kapitel 6.4).

Entlang der Nord- und der Südseite des Baugebietes sind schmale Streifen längs den Gräben vorhanden; diese können einschließlich der Räumwege in Abstimmung mit dem Gewässerverband Isenach-Eckbach als Grünflächen ausgestaltet werden.

Die Erhaltungs- und Anpflanzungsfestsetzungen auf den öffentlichen Grünflächen in den Randbereichen des Plangebietes sind erforderlich, um eine optische Abschirmung gegenüber der freien Landschaft zu erreichen. Zur Sicherung einer möglichst raschen optischen Wirksamkeit wird ein Mindeststammumfang festgesetzt. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Mindestbepflanzungen in den Baugebieten eine wirkungsvolle Durchgrünung des Gebietes angestrebt. Die Festsetzungen richten sich insbesondere auf den Bereich der Kopfbereiche der gewerblichen Grundstücke und auf die rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der öffentlichen Grünfläche ("ORG"), um eine durchgehende Einbindung der meist sehr verschiedenartigen Gebäudeformen in ein begrüntes Straßenraumsystem zu ermöglichen und die Eingrünung der Gewerbeflächen zu unterstützen.

Als gerechten Ausgleich für bereits auf den Grundstücken gepflanzte oder zu pflanzende Einzelbäume wird festgesetzt, daß diese auf die Zahl der in Bezug auf die jeweilige Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Zur Reduzierung des in Gewerbegebieten i.a. recht hohen Versiegelungsgrades mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Versickerungskapazität und somit den Wasserhaushalt sowie die kleinklimatische Situation werden für PKW-Stellplätze und Lagerflächen Festsetzungen hinsichtlich der Befestigung getroffen. Diese gelten zum Schutz des Grundwassers nicht für die im Wasserschutzgebiet liegenden Bereiche.

#### 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Mindestfestsetzungen zur Fassadengestaltung und zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, Verunstaltungen zu vermeiden und das Baugebiet aufzuwerten. Insbesondere die Bestimmungen zu Größe und Gestaltung von Werbeanlagen sollen ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraums gewährleisten. Um die Integration des Baugebietes in die Landschaft nicht zu stören, werden Werbeanlagen an den Rändern des Baugebietes zur freien Landschaft hin ausgeschlossen.

### 5 Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserschutzgebiete

Das mit Rechtsverordnung (veröffentlicht am 8.12.1996) festgesetzte Wasserschutzgebiet ((WG) WSG IIIb) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichnet. Die damit verbundenen Schutzbestimmungen (Verbote) sind zu beachten.

- Landschaftsschutzgebiete

Im östlichen Bereich des Bebauungsplanes sind derzeit noch insgesamt 10 Flurstücke von den Beschränkungen des Landschaftsschutzgebietes "Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch" betroffen.

Mit Schreiben vom 02.08.1996 wurde gem. § 38 Abs. 1 Nrn. 1a und 2 LPflG von der Bezirksregierung, jederzeit widerruflich, Befreiung von den Bestimmungen des § 4 der Rechtsverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch" vom 30.11.1981 unter folgender Bedingung erteilt:

*„Neben der im Bebauungsplan vorgesehenen Eingrünung zur Wiederherstellung des Landschaftsbildes ist ein Ausgleich für die sonstigen mit den Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb des Landschaftsschutzgebietes in der Weise zu schaffen, daß Flächen im LSG, die intensiv genutzt werden, angekauft und in Absprache mit der unteren Landespflegebehörde extensiviert werden, und zwar in gleichem Umfang, wie Flächen im Landschaftsschutzgebiet neu versiegelt und zur Materiallagerung genutzt werden (Ausgleich 1:1).“*

## 6 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

### 6.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige (vorgezogene) Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB in Form eines Anhörungstermins am 30. November 1992 im Sitzungssaal des Rathauses durchgeführt.

Von den anwesenden Bürgern (im wesentlichen Gewerbetreibende aus dem Gewerbegebiet Bruch) wurden insbesondere Bedenken und Anregungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Betrieben in den verschiedenen Baugebieten und den Festsetzungen von Baumpflanzungen im Straßenraum vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet.

### 6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 17.05.1993 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist zugebilligt, innerhalb welcher sie ihre Stellungnahme zur Planung abgeben konnten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen von insgesamt 18 beteiligten Trägern öffentlicher Belange 15 Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen Bedenken und Anregungen hatten die Regelungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einrichtungen des Handels und von Dienstleistungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Gegenstand (vgl. Stellungnahmen der Kreisverwaltung Bad Dürkheim und der Industrie- und Handelskammer der Pfalz).

Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch den Stadtrat über sie beschlossen.

Als wesentliche Veränderungen des Bebauungsplanes (Stand 20.06.1994) gegenüber der Planfassung vom Mai 1993 sind zu nennen:

- hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einrichtungen des Handels, basierend auf der Differenzierung in "täglichem, periodischen und aperiodischen Bedarf":
- im Sondergebiet für Handelsbetriebe die allgemeine Zulässigkeit von sowohl groß- als auch kleinflächigen Handelsbetrieben mit der Beschränkung von Shop-in-Shop-Bereichen;
- im Gewerbegebiet GE 1 (Gewerbegebiet zwischen Sondergebiet und Industriegebiet) die Beschränkung der Zulässigkeit von Handelsbetrieben;
- im Industriegebiet und im östlich angrenzenden Gewerbegebiet GE 2 der Ausschluß von Handelsbetrieben;
- die Einschränkung der Ausnutzbarkeit im Sondergebiet für Handelsbetriebe durch die Bestimmung der max. zulässigen Geschoßflächenzahl;
- die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen auf der Südseite der Bruchstraße;
- differenzierte Festsetzungen zur Bauweise, insbesondere den maximal zulässigen Längen baulicher Anlagen sowie der Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den seitlichen Abstandsflächen (höhenmäßige Abstufung in Abhängigkeit vom Grenzabstand);
- der Eintrag bzw. Hinweise zu Schutzabständen von Leitungen;

Die Veränderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderten eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Im Rahmen der 2. Beteiligung wurden mit Schreiben vom 14.07.1994 insgesamt 18 Träger öffentlicher Belange über die Bebauungsplanänderungen informiert; wovon 15 Stellungnahmen einreichten. Die wesentlichen Bedenken und Anregungen hatten wiederum die Festsetzungen zur Zulässigkeit des Einzelhandels sowie die Baugebietsabgrenzungen zum Gegenstand.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Handelsbetrieben wurden daraufhin geringfügig überarbeitet (ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Waren des aperiodischen Bedarfs im Gewerbegebiet GE 1).

Ungeachtet der Stellungnahmen erfolgte eine weitestgehend redaktionelle Überarbeitung der Textfestsetzungen sowie geringfügige inhaltliche Korrekturen, die in Bezug auf die Plankonzeption unerheblich sind. Besonders zu erwähnen sind insbesondere folgende Änderungen:

- Verlängerung des Fuß- / Radweges im nördlichen Randbereich zur Anbindung an den neuen Radweg westlich des Bebauungsplangebietes;
- Festsetzung der nach Norden verlaufenden Stichstraße am östlichen Rand des Sondergebietes bis an den nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes in gleichmäßiger Breite zum Anschluß der künftigen Gewerbeflächen (s. Flächennutzungsplan-Entwurf).
- Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes - im Bereich der bisher als Gewerbegebiet GE 2 festgesetzten Fläche - für die Erweiterung des Städtischen Bauhofes und Verlegung der rückwärtigen Baugrenze in Höhe der bislang erfolgten Bebauung (Reduzierung der überbaubaren Fläche).

### 6.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt (28.05.1996 - 27.06.1996).

Bedenken und Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

### 6.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen

Während von den Trägern öffentlicher Belange keine Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingingen, wurde in zwei Schreiben von Bürgern übereinstimmend eine Reduktion der Gemeinbedarfsfläche für den städtischen Bauhof zugunsten einer gewerblichen Lagerfläche gefordert.

Nach Abwägung der Belange wurde diesem berechtigten Interesse im Sinne einer Kompromißlösung Rechnung getragen; d.h. ein Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche, der als Lagerfläche für den städtischen Bauhof vorgesehen war, wurde nach Abstimmung mit der Landespflegebehörde als berührter Träger öffentlicher Belange als Lagerfläche im Gewerbegebiet festgesetzt und es wurden ergänzend bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung von Lager- und Abstellflächen getroffen sowie das Maß der baulichen Nutzung für die Gemeinbedarfsfläche an die veränderte Flächengröße angepaßt.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Es handelte sich hierbei aufgrund der vergleichbaren Auswirkungen lediglich um eine geringfügige Änderung des Bebauungsplanentwurfes, so daß keine erneute Auslegung erforderlich war.

## 7 Abwägung

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

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet im Bruch" sind im wesentlichen folgende Belange berücksichtigt worden:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes;
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege;
- die Belange der Wirtschaft sowohl im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung als auch zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Einzelheiten hierzu sind den Niederschriften zur Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der TÖB-Beteiligung, der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung zu entnehmen.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfange Rechnung getragen.

## 8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

### 8.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt aufgrund der bereits weitgehenden Überbauung keine negative Veränderung der Umwelt; vielmehr wird durch die getroffenen Festsetzungen eine Verbesserung angestrebt. Die Festsetzungen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen gewährleisten eine stärkere Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes. Im Zusammenhang mit den Bestimmungen zur Befestigung von Stellplätzen und Lagerflächen sind daher positive Veränderungen auf die Umwelt gegenüber dem derzeitigen Zustand zu erwarten.

## 8.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Änderungsplan I zum Bebauungsplan Gewerbe- und Industriegebiet Bruch" werden die zulässigen Nutzungen im Sinne einer verträglichen Nutzungszonierung neu geregelt und dabei die vorhandenen Nutzungen soweit wie möglich in ihrem Bestand unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert.

Es wird eine unregelmäßige Entwicklung des Handels verhindert, so daß Funktionsstörungen im Stadtzentrum und damit eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung weitgehend ausgeschlossen werden können und gleichzeitig die Voraussetzung geschaffen wird, die Kaufkraft der Bevölkerung von Bad Dürkheim im Stadtgebiet zu halten. Die getroffenen Festsetzungen bieten den Betrieben im Plangebiet Rechtssicherheit und angemessene Erweiterungsmöglichkeiten, so daß ein Beitrag zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen im Rahmen der Möglichkeiten des Bebauungsplans geleistet wird.

## 9 Planverwirklichung

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

Für die Neuanlage des Wendeplatzes im Endbereich der Bruchstraße sowie die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans neu einbezogenen Flächen im östlichen Randbereich sind Teilungsvermessungen zur Änderung des Katasters erforderlich.

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

## 10 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim werden durch diesen Bebauungsplan - abgesehen von den Planungskosten sowie eventueller Ansprüche im Sinne der §§ 40 ff. BauGB - Kosten für die Anlage einer Wendemöglichkeit im Endbereich der Bruchstraße, einem Radweg nördlich des Sondergebietes sowie der Ortsrandbegrünung einschließlich des jeweils notwendigen Grunderwerbs sowie Kosten für den Erwerb der Erweiterungsflächen für den städtischen Bauhof entstehen.

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

Aufgestellt: 08.08.1997

Bad Dürkheim  
Stadtverwaltung

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH  
Brahmsstraße 11  
67655 Kaiserslautern