

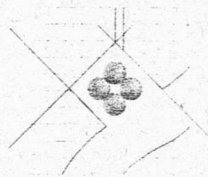
**Begründung zum Bebauungsplan
Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch
der Stadt Bad Dürkheim**



Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim:

Engel & Merino
Städtebauliche Dienstleistungen

Ludwigstraße 2 Tel. (06232) 629590
67346 Speyer Fax (06232) 629592



Dipl.-Ing. Christian Engel • Dipl.-Ing. Juan Merino

Stand: Juli 1999

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	1
1.1 Aufstellungsbeschluß	1
1.2 Geltungsbereich	1
1.3 Plangebietsbeschreibung.....	2
1.4 Planungsanlaß und Planungsziel.....	2
1.5 Planungskonzeption.....	3
2 Einfügung in die Gesamtplanung	8
3 Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	10
3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
4 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.....	14
4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung	14
4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14
4.3 Auslegung	15
4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen.....	15
4.5 Abwägung der Ergebnisse aus der Beteiligung	15
5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	16
5.1 Auswirkungen auf die Umwelt.....	16
5.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	16
6 Planverwirklichung	16
7 Flächenangaben.....	17
8 Kosten und Finanzierung	17

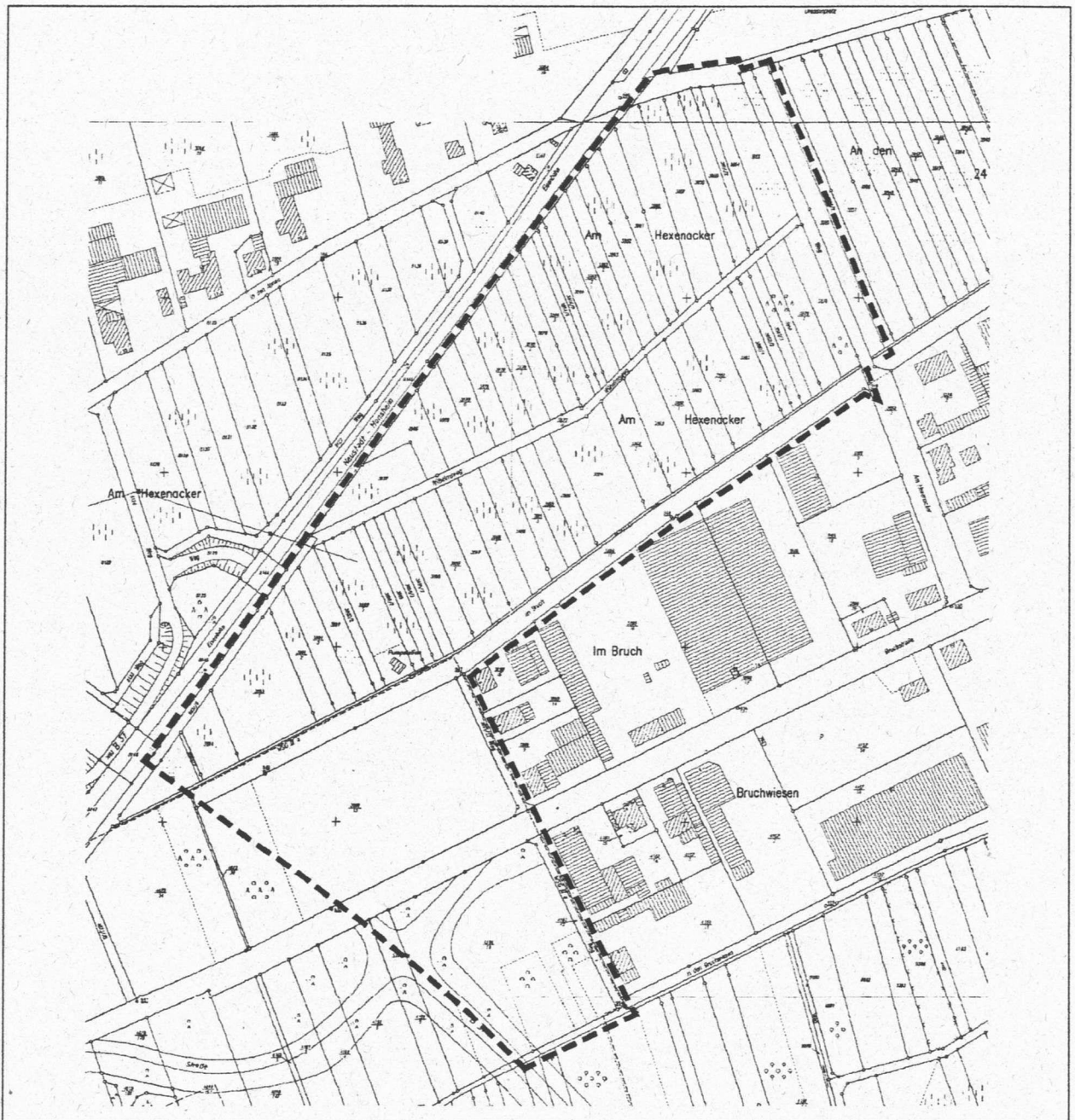
1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Bad Dürkheim hat am 09.02.1999 den Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch" gefaßt.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich:



1.3 Plangebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 9,4 ha großen, bis auf das vorhandene Rückhaltebecken un bebauten Bereich westlich und nördlich angrenzend an das bestehende Sondergebiet im Bruch im Osten der Stadt Bad Dürkheim. Es ist größtenteils in einem Wasserschutzgebiet der Zonen IIIa und IIIb gelegen und wird im Nordwesten von der Bahntrasse Neustadt-Monsheim und im Südwesten von der B 37 tangiert. Die ebenfalls im Nordwesten des Plangebiets gelegene neue B 271 ist bereits bis in Höhe des Rückhaltebeckens, das von einer 20 kV-Elektro-Freileitung überquert wird, planfestgestellt.

1.4 Planungsanlaß und Planungsziel

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Bad Dürkheim befindet sich im Bruch östlich der Kernstadt (Sondergebiet für Handelsbetriebe, Gewerbe- und Industriegebiet). Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind bereits weitestgehend bebaut oder vergeben, so daß im Zuge der gesamtstädtischen Entwicklung, die durch den erwarteten Bevölkerungszuwachs auf die Bereitstellung von Arbeitsplätzen angewiesen ist, auch neue gewerbliche Bauflächen im Sinne einer Angebotsplanung bereitgestellt werden müssen.

Hierzu formuliert das Landesentwicklungsprogramm 1995 als Ziel:

„Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und eines umweltverträglichen Strukturwandels haben Regional- und Bauleitplanung durch Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen sicherzustellen.“ Hierzu soll die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte genutzt werden, bevor weitere Standorte entwickelt werden.¹

In diesem Zusammenhang ist auch das Sondergebiet für Handelsbetriebe zu erweitern, denn 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.

Nach den Zielaussagen des Landesentwicklungsprogramms 1995 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe „grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen“ und „in der Regel in

engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (städtebauliches Integrationsgebot) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten“, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (vorrangig Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) im Einzelfall vom Integrationsgebot ausgenommen werden können.²

In der Innenstadt von Bad Dürkheim ist aufgrund der vorhandenen dichten Baustrukturen eine städtebauliche Integration größerer Einzelhandelsbetriebe 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. Unter dem Gesichtspunkt der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums zur Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung wird allerdings als erforderlich erachtet, differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen.

Die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz - insbesondere zur A 6, A 65 und A 61 - ist durch die Umgehungsstraßen B 271 (aus südlicher Richtung kommend bis in Höhe des Rückhaltebeckens bereits planfestgestellt) und B 37 günstig; eine Beeinträchtigung der städtischen Wohnlagen damit ausgeschlossen.

1.5 Planungskonzeption

- Verkehrserschließung

Neben der bereits vorhandenen Anbindung des Plangebietes an die B 37 über die bestehenden Erschließungsstraßen im Gewerbegebiet soll eine zusätzliche Anbindung an die B 271 geschaffen werden, da der Kreuzungsbereich B 37 / Bruchstraße heute schon zeitweise stark überlastet ist und das durch die Planung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen voraussichtlich nicht nur über einen Gebietsanschluß abgewickelt werden kann.

Für den Anschluß an die B 271 wird eine Kreisellösung angestrebt. Die dadurch bewirkte Betonung in der Streckencharakteristik der B 271 erscheint aus folgenden Gründen sinnvoll:

¹ LEP 1995, Kapitel 3.4.2.1

² LEP 1995, Kapitel 3.4.1.3

Die B 271 ist im Landesentwicklungsprogramm als regional bedeutsame Achse ausgewiesen. Diese sollen zentrale Orte, insbesondere Ober- und Mittelzentren, verbinden. Eine entsprechende Betonung im Streckenverlauf der B 271 erscheint daher gerade an den Mittelzentren angebracht, zumal die B 271 nicht nur eine Verbindungsfunktion, sondern auch eine Erschließungsfunktion wahrnimmt, denn sie erschließt die Gemeinden im Nahbereich und bindet sie verkehrsmäßig an das Mittelzentrum an.

Überdies verändert bereits das im Süden an die B 271 angrenzende Gewerbegebiet und das nördlich angrenzende Winzeldorf sowie die querende Bahntrasse Neustadt-Monsheim die vorherrschende Streckencharakteristik der B 271.

Die Kreisellösung hat - im Gegensatz zu einer planfreien Anschlußlösung - folgende Vorteile:

- sie läßt sich städtebaulich und landschaftlich besser integrieren,
- sie beansprucht eine geringere Fläche („sparsamer Umgang mit Grund und Boden“),
- sie ermöglicht eine Vergrößerung der Gewerbeflächen durch geringere erforderliche Radien der Bundesstraße südlich der Bahnstrecke infolge der notwendigen Geschwindigkeitsreduzierung vor der Einfahrt in den Kreisel,

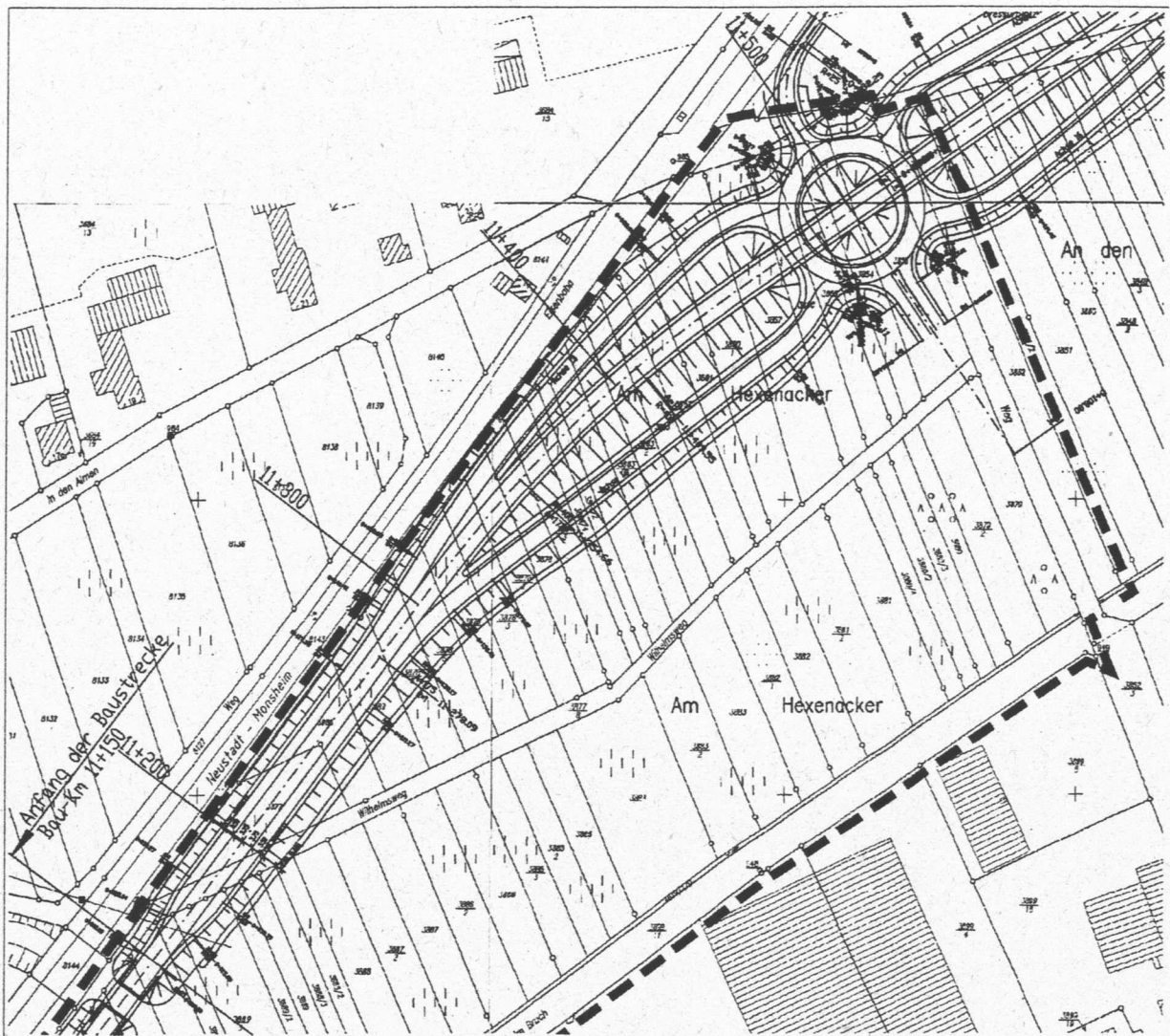
und trägt damit dazu bei,

- die Kosten insgesamt (volkswirtschaftlich betrachtet) wesentlich zu reduzieren und den Nutzen für die Allgemeinheit zu erhöhen.

Die Reisezeiten, die für die Verbindungsfunktion maßgeblich sind, werden durch den Kreisel nur in vernachlässigbar geringem Maße erhöht werden. Für die prognostizierte Verkehrsbelastung von ca. 20.590 Kfz/24 h im Jahre 2015 reicht die Leistungsfähigkeit eines Kreisels aus, zumal rund die Hälfte des Verkehrsaufkommens dem Ziel- und Quellverkehr des Gewerbegebietes im Bruch zuzurechnen sein wird.

Der Planung des Straßenverkehrsamtes Worms, die als Vorgabe in den Bebauungsplan übernommen wurde, sieht folgende Lösung zur Gebietserschließung vor:

Gemäß der Streckencharakteristik der B 271 neu werden die Anschlüsse an das untergeordnete Straßennetz teilplanfrei (Knotenpunkttyp IV nach RAS-K-1) ausgeführt. Der zweite Gewerbegebietsanschluß stellt eine Sonderform des Knotenpunkttyp IV dar. Der Teilknoten im Bereich der untergeordneten Straße (hier: städtische Erschließungsstraße) wird dabei in einen Kreisverkehr aufgelöst. Die B 271 wird über den Kreisel geführt (sog. „Überflieger“) und dieser beidseitig an die B 271 angebunden (s. nachfolgende Planskizze).



Bei dieser Lösung läßt sich die gesamte Kreuzungsanlage in verschiedenen Bauphasen realisieren (Stufenlösung).

Für den Anschluß an die B 37 war angesichts der Erfahrungen mit der unzureichenden Leistungsfähigkeit der bestehenden Ampellösung im Kreuzungsbereich B 37 / Bruchstraße dort zunächst die Anlage eines Verkehrskreisels vorgesehen. Durch das geplante Sondergebiet für Handelsbetriebe an der B 37 werden jedoch besondere Verkehrsprobleme aufgeworfen, da die Zufahrten in die Bruchstraße zwangsläufig verhältnismäßig nahe am Kreuzungsbereich B 37 / Bruchstraße erfolgen.

Für den Knotenpunkt "B 271 neu/B 37 neu - Bruchstraße" wurde die Leistungsfähigkeit der bestehenden Ampelanlage nochmals überprüft. Danach ist aufgrund bestehender Zwangspunkte (Unterführung unter der Bahn) ein Kreisverkehr an der ursprünglich vorgesehenen Stelle nicht möglich.

Es wird daher gegenwärtig die Beibehaltung der bestehenden Ampellösung in Verbindung mit der Anlage zusätzlicher Abbiegespuren und eines kleinen Kreisels in der Bruchstraße zur Anbindung der neu entstehenden Handelsbetriebe favorisiert. Dadurch kann die Situation an dem Lichtsignalgesteuerten Knotenpunkt effizient verbessert und der geänderten Verkehrssituation angepaßt werden.

- Entwässerung

Die Entwässerung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt über ein Trennsystem, das bereits im Hinblick auf die geplante Gewerbegebietserweiterung (s. Flächennutzungsplan) ausreichend dimensioniert wurde. Es ist daher schlüssig, dieses Trennsystem im Plangebiet fortzuführen. Brauchwasser sowie das von den gewerblichen Hofflächen und den Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser sollte insbesondere auch im Hinblick auf die Lage im Wasserschutzgebiet grundsätzlich in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser hingegen könnte auch in ein Muldensystem mit Anschluß an die Entwässerungsgräben oder direkt in die Gräben bzw. das Rückhaltebecken geleitet werden, sofern deren Kapazität hierfür ausreicht.³

- Städtebauliche Struktur und Nutzungszonierung

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Bad Dürkheim erfolgt in den Bebauungsplänen zur Gewerbegebietserweiterung eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Bruch. Im Bebauungsplan Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch beginnend mit einem "Sondergebiet für Handelsbetriebe" auf der Grundlage des § 11 BauNVO und im östlich anschließenden Bebauungsplan einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO).

Diese Zonierung gewährleistet, daß Nutzungen mit verhältnismäßig hohem Verkehrsaufkommen recht nahe an den Anschlußstellen gelegen sind. Dies sichert den Handelsbetrieben einerseits eine gute Erreichbarkeit, andererseits wird damit „überflüssiger“ Verkehr von dem restlichen Gewerbegebiet ferngehalten.

³ Dachabflußwasser kann in der Regel über die belebte Bodenzone versickert oder auch in Zisternen zwischengespeichert und als Betriebswasser genutzt werden. Das von Hofflächen abgeleitete Wasser weist im allgemeinen einen höheren Verschmutzungsgrad auf. Niederschlagsabflüsse von Lager- und Umschlagplätzen bedürfen daher in der Regel einer Behandlung. Hierbei sind insbesondere die Risiken durch die Lagerung von Gefahrstoffen auf den Gewerbeflächen zu berücksichtigen.

Die Höhenentwicklung lehnt sich an das bestehende Gewerbegebiet an, wobei die Eingangssituationen in das Gebiet (Anschlußstellen an die Bundesstraßen) aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten besonders betont werden sollen.

- Landespflegerischer Ausgleich

Gemäß § 17 Landespflegegesetz Rh.-Pf. wurde vom Landschaftsplanungsbüro L.A.U.B. ein Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan erarbeitet.

Laut Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz sind Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen in angemessener Frist auszugleichen. Die zerstörten Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind durch Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Eingriffs möglichst gleichwertig und gleichartig wiederherzustellen ("funktionaler Ausgleich"). Können keine geeigneten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen oder ist der Eingriff unvermeidbar und nicht ausgleichbar, sind Ersatzmaßnahmen mit ähnlichen, insgesamt ökologisch gleichwertigen Funktionen zur Kompensation durchzuführen.

Wenngleich das Plangebiet stellenweise ökologisch hochwertige Strukturen aufweist, die den Schutzstatus des § 24 LPflG genießen, ließ sich aus den anfangs dargelegten Gründen eine Nutzung der Flächen für die gewerbliche Entwicklung nicht vermeiden.

Bereits in einer frühen Planungsphase wurde deutlich, daß, wenn schon die Flächen beansprucht würden, es weder aus städtebaulicher Sicht noch aus landespflegerischer Sicht sinnvoll sei, isolierte Biotopstrukturen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu erhalten, die womöglich nicht auf Dauer bestehen könnten. Aus diesem Grunde soll der landespflegerische Ausgleich im wesentlichen außerhalb des Bebauungsplangebietes realisiert werden. Hinsichtlich des aktuellen Bestandes und der detaillierten Beschreibung von Art und Lage der einzelnen Maßnahmen wird auf den entsprechenden Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Als grünordnerische Maßnahmen im Gewerbegebiet sind vor allem die Erhaltung und Entwicklung des Seegrabens als Grünachse zur Belebung des Ortsbildes und zur Biotopvernetzung sowie die Anlage dichter Landschaftsgehölze entlang der Bundesstraßen und die Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen wie privaten Grundstücken zu nennen. Diese gewährleisten eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes.

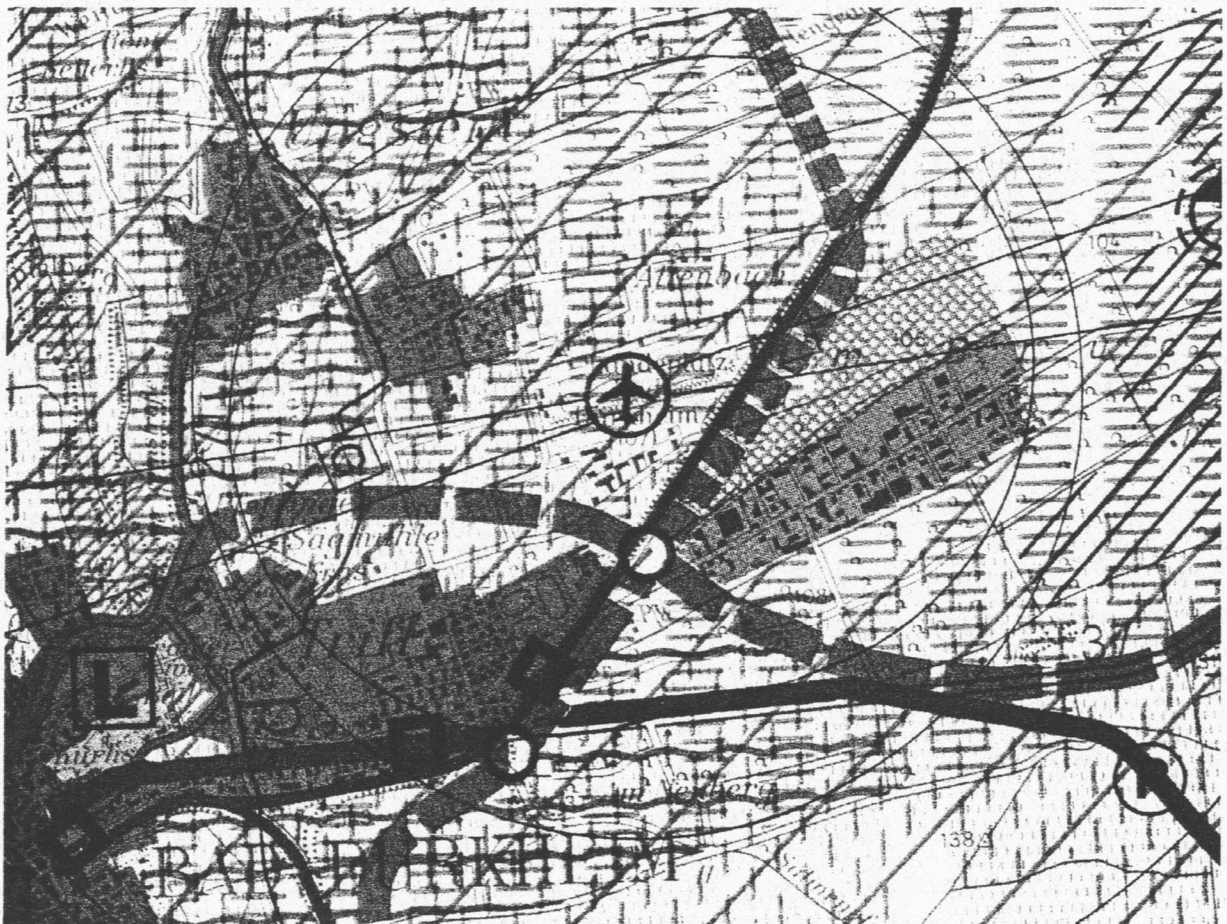
Dem Optimierungsgebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird aufgrund der begrenzten Flächen für die Gewerbeentwicklung in Bad Dürkheim besondere Bedeutung eingeräumt.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 ist die ausgewiesene gewerbliche Baufläche nordwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes im Bruch bereits als geplanter „Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

- Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan:



Die südlich und östlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet angrenzenden Bereiche sind vollständig mit einem Regionalen Grünzug überdeckt, der auch das Landschaftsschutzgebiet „Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch“ im Osten des Gewerbe- und Industriegebietes umfaßt.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Fortschreibung. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung:



3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für Handelsbetriebe

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, der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der unzulässigen Nutzungen.

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe an der B 37 (SO Handel 1) sind sowohl Einzelhandelsbetriebe als auch Großhandelsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt, ergänzt um die ausnahmsweise Zulässigkeit von den Handel sinnvoll ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Einrichtungen für Sport und Freizeit.

Gegenwärtig dient dieses Sondergebiet im wesentlichen für Betriebsverlagerungen und –erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben aus dem bestehenden Sonder- und Gewerbegebiet im Bruch.

Im Hinblick auf die langfristige Entwicklung wird die Zulässigkeit von Handelsbetrieben in den größeren rückwärtigen Teilbereichen (Bereich B) jedoch beschränkt auf eine Mindestverkaufsfläche von 600 m², um der Entstehung eines größeren Einkaufszentrums mit vielfältigen kleinen Läden mit negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt vorzubeugen.

In den direkt an der Bruchstraße gelegenen kleineren Teilbereichen (A) wird eine Nutzungsmischung mit kleineren Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der Beschäftigten im Gewerbegebiet und den genannten ausnahmsweise zulässigen und den Handel ergänzende Nutzungen angestrebt.

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe an der B 271 östlich des Rückhaltebeckens (SO Handel 2) wird die Zulässigkeit von Handelsbetrieben beschränkt auf Betriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten. Ein gewisser Freiraum wird durch die Zulässigkeit von Randsortimenten bis zu max. 10% der Verkaufsfläche gewährt.

Die getroffenen Festsetzungen haben zum Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten der Sondergebietsflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken, wie dies auch dem Willen der Vertreter des Bad Dürkheimer Einzelhandels entspricht; gleichzeitig wird eine mögliche Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt auf das Minimum reduziert.

- Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhen bzw. Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) oder der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt.

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe wird lediglich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt; allerdings wird aufgrund des in der Regel hohen Stellplatzbedarfes eine Überschreitung auf 0,9 zugelassen. Eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 erscheint ausreichend, da sie im Hinblick auf die üblicherweise großen Stellplatzanteile bei Handelsbetrieben auf nahezu der Hälfte der Grundstücksfläche eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe wird generell eine abweichende Bauweise (a1) festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden. Damit werden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Nutzungen offen gehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen.

- Mindestmaße der Baugrundstücke

Um einerseits Flächen für großflächige Handelsbetriebe zu sichern, andererseits aber auch die Anzahl derartiger Betriebe im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu begrenzen, werden im Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Die Mindestgrundstücksgröße von 8.000 m² läßt auf der genannten Fläche in der Größenordnung von rund 1,8 ha die Ansiedlung von max. zwei großflächigen Handelsbetrieben zu.

- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Aus stadtgestalterischen Gründen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

- Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Da einerseits das Planfeststellungsverfahren für die B 271 im weiteren Verlauf (ab Rückhaltebecken Richtung Osten) noch nicht abgeschlossen ist und damit eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 6 BauGB zum derzeitigen Zeitpunkt nicht möglich ist, andererseits aber nicht die komplette B 271, sondern nur die Zubringer zum Kreisel vorläufig für die Erschließung des Plangebietes erforderlich sind und daher nur diese über den Bebauungsplan im Wege der Ersetzung des Planfeststellungsverfahrens geplant werden sollen, wird die zur Realisierung der B 271 erforderliche Fläche (Überflieger samt Böschungsbereich) als Vorbehaltsfläche für die B 271 festgesetzt.

Damit soll ausgeschlossen werden, daß die für diesen Zweck vorgesehene Fläche für andere Zwecke in Anspruch genommen wird.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen

Die Pflanzung eines Landschaftsgehölzes (Ö2) zwischen Bundesstraße und Gewerbegebiet dient der landschaftsgerechten Eingrünung der Bundesstraße. Durch Breite und Dichte des Gehölzbestandes werden Lärm- und Schadstoffimmissionen reduziert. Aufgrund der relativ großen Dimension und der bandartigen Struktur, die dem Biotopverbund zugute kommt, kann die Maßnahme teilweise als Kompensation für die Flächenversiegelung angerechnet werden.

Die Erhaltung des vorhandenen aus Hybrid-Pappeln, Robinien und Weiden aufgebauten Gehölzbestandes entlang des Seegrabens (Ö3) dient der Gliederung des Landschaftsbildes und bietet Lebensraum für wildlebende Tiere. Die Erhaltung dieser Strukturelemente dient der Vermeidung von Eingriffen.

Die Anlage von Geländemulden und Pflanzung nassetoleranter Gehölze (Ö4) dient der Wasserrückhaltung im Gebiet. Durch Verdunstung und Versickerung wird vermehrt Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung gestellt und die Belastung der Vorfluter reduziert. Darüber hinaus werden derartige semiaquatische

Standorte als Lebensstätte für feuchteabhängige Tier- und Pflanzenarten von erhöhter Bedeutung sein. Durch die Verzicht auf Ansaat werden sich die Mulden je nach Grad der Vernässung und der Bodenverletzungen zu Beginn der Entwicklung unterschiedlich schnell mit Hochstauden, Seggen, Schilf oder Gebüsch besiedeln. Die Pflanzung von Gehölzen dient der Schaffung zusätzlicher Strukturelemente. Die Maßnahme dient neben der Minimierung von Eingriffen in den Wasserhaushalt auch der Kompensation von Eingriffen in wertvolle Lebensräume sowie der Durchgrünung des Gewerbegebietes.

Die Pflanzung von Laubbäumen auf privaten Grünflächen und auf Stellplätzen trägt erheblich zur Eingrünung des Baugebietes bei und ermöglicht mit zunehmendem Alter die Ansiedlung von Vögeln und Kleinlebewesen.

Die Festsetzungen zur landschaftsgärtnerischen Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen dient dazu, einen minimalen Anteil von Grünflächen im Gewerbegebiet zu sichern.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt mit zur Verbesserung des Kleinklimas bei, bindet die Gebäude gestalterisch in die Umgebung ein, bietet Lebensraum für Kleinlebewesen und trägt mit zur Werterhaltung bzw. zur Energieeinsparung durch Minderung der Temperatur-extremata auf den Mauerflächen bei.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Mindestfestsetzungen 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 zum Außenbereich hin ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Dachformen in den Eingangsbereichen des Sondergebietes sollen dazu beitragen, die Eingangssituation attraktiv zu gestalten.

4 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Einwohnerbeteiligung gem. § 3 BauGB fand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“ am 12.11.1998 um 18 Uhr im Ratssaal der Stadt Bad Dürkheim, Mannheimer Straße 24, statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen betrafen ausschließlich den östlichen Teilbereiches des ursprünglich beabsichtigten Bebauungsplanes. Durch die Aufteilung des Bebauungsplanes in zwei Bebauungspläne („Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ und „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“) ergibt sich für die Behandlung der Stellungnahmen im Verfahren zum Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ keine Notwendigkeit.

4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“ gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.09.1998 angeschrieben und um Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gebeten:

Für den jetzt vorliegenden Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ waren in erster Linie die Stellungnahmen maßgebend, die sich

- mit der Führung der B 271 und der Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und
- den einzelhandelsbezogenen Festsetzungen im Sondergebiet für Handelsbetriebe

befaßten.

Im Hinblick auf die Führung der B 271 wurde die in Punkt 1.5 vorgestellte „Überflieger-Lösung“ der Straßenbauverwaltung in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

Die einzelhandelsbezogenen Festsetzungen wurden nach mehreren Abstimmungsgesprächen mit den Vertretern des Bad Dürkheimer Einzelhandels, Vertretern der Fraktionen und der betroffenen Träger öffentlicher Belange mit dem Streben nach einer konsensfähigen Lösung optimiert. Die sortimentsbezogenen Festsetzungen im Sondergebiet für Handelsbetriebe östlich des Rückhaltebeckens sowie die Festsetzung von Mindestverkaufsflächen für Teilbereiche im Sondergebiet an der B 37 scheinen geeignet, einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt vorzubeugen.

Dies gilt vor allem vor dem Hintergrund der Bestrebungen der Stadt Bad Dürkheim, die Attraktivität und Wettbewerbsfähigkeit der Innenstadt durch stadtgestalterische / städtebauliche Maßnahmen und Unterstützung des Innenstadtmarketing zu stärken.

4.3 Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt (21.05.1999 - 21.06.1999). Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert.

4.4 Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Anregungen

Von den Trägern öffentlicher Belange wurden keine wesentlichen und Änderungsbedürfnis hervorrufende bzw. über die bereits im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung geäußerten Stellungnahmen hinausgehenden Anregungen zum Bebauungsplan-Entwurf vorgebracht. Die Anregung des Stadtbauamtes zur Überarbeitung der Bestimmungen zu den Werbeanlagen wurde in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

Zwei Einwohner äußerten Bedenken hinsichtlich der festgesetzten Mindestgröße von Baugrundstücken im Sondergebiet Handel-2 und hinsichtlich der Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Parkplätze des Vögele-Marktes durch den „Mini-Kreisel“ in der Bruchstraße. Die Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange durch den Stadtrat über sie beschlossen.

4.5 Abwägung der Ergebnisse aus der Beteiligung

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 konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- 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 und des Verkehrs.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde damit Rechnung getragen.

5 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

5.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung durch gewerbliche Nutzungen und die Gewerbegebietserschließung entstehen. Aufgrund der hohen Wertigkeit der Landschaft ist der Eingriff als recht hoch einzustufen, allerdings aufgrund der in Punkt 1.4 dargestellten Sachverhalte als nicht vermeidbar anzusehen.

Der Ausgleich für den unvermeidlichen Eingriff wird im wesentlichen außerhalb des Bebauungsplangebietes in räumlichem und funktionalem Zusammenhang im Rahmen der Renaturierung der Bruchlandschaft in einem separaten Ausgleichs-Bebauungsplan erfolgen. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist hingegen angesichts der festgesetzten Gebietseingrünung verhältnismäßig gering, zumal die Landschaft bereits durch das bestehende Gewerbegebiet und die Bahntrasse geprägt ist. Der Eingriff relativiert sich überdies vor dem Hintergrund der geplanten Umgehung der Bundesstraße B 271.

5.2 Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse

Die Baugebietsausweisung bildet die Grundlage zur Ansiedlung von Betrieben bzw. zur Erweiterung bestehender Betriebe und leistet damit einen Beitrag zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Funktionsstörungen im Stadtzentrum und damit eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung werden durch die Festsetzungen weitgehend ausgeschlossen, gleichzeitig wird die Voraussetzung geschaffen, die Kaufkraft der Bevölkerung von Bad Dürkheim im Stadtgebiet zu halten.

Die Auswirkungen sind daher sowohl in sozialer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht durchaus als positiv zu werten.

6 Planverwirklichung

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

Im Hinblick auf die umlegungstechnische Realisierbarkeit im Sondergebiet östlich des Rückhaltebeckens sind durch die Stadt Bad Dürkheim ausreichend Flächen zu erwerben.

7 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 9,39 ha und gliedert sich wie folgt auf:

- Sondergebiet für Handelsbetriebe (SO Handel) ca. 3,72 ha (~39,62 %)
 - davon Sondergebiet „Handel-1“:ca. 1,93 ha
 - Sondergebiet „Handel-2“:ca. 1,79 ha

- Flächen für Versorgungsanlagen (Rückhaltebecken) ca. 1,35 ha (~14,38 %)

- Grünflächen ca. 1,33 ha (~14,16 %)
 - davon private Grünflächen:ca. 0,29 ha
 - öffentliche Grünflächen (Begleitgrün):ca. 1,04 ha

- Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (Planfeststellung B 271 neu) ca. 0,12 ha (~1,28 %)

- Wasserflächen ca. 0,06 ha (~0,64 %)

- Verkehrsflächen ca. 2,06 ha (~21,94 %)
 - davon B 271 neu planfestgestellt:ca. 0,23 ha
 - B 271 neu Zubringer und Kreisel:ca. 0,62 ha
 - Innergebietliche Erschließungsstraßen:ca. 0,91 ha
 - Verkehrsrün (als Verkehrsfl. bes. Zweckbest.):ca. 0,19 ha
 - Wirtschaftswege (als Verkehrsfl. bes. Zweckbest.): ..ca. 0,11 ha

- Besonderer Nutzungszweck Vorhaltefläche B 271 neu ca. 0,75 ha (~7,99 %)

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim werden bei der Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB - insbesondere Kosten entstehen für den Grunderwerb und die Herstellung der Erschließung.

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

Aufgestellt: 02.07.1999

Ausgefertigt
Stadtverwaltung
Bad Dürkheim, 23.07.99

Bad Dürkheim
Stadtverwaltung

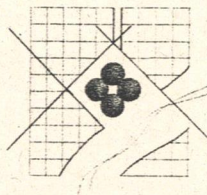


i.v. *Lutz*
1. Beigeordneter
Bürgermeister



i.v. *Lutz*
1. Beigeordneter

Engel & Merino
Städtebauliche Dienstleistungen



Ludwigstraße 2 Tel. (06232) 629590
67346 Speyer Fax (06232) 629592

Dipl.-Ing. Christian Engel • Dipl.-Ing. Juan Merino