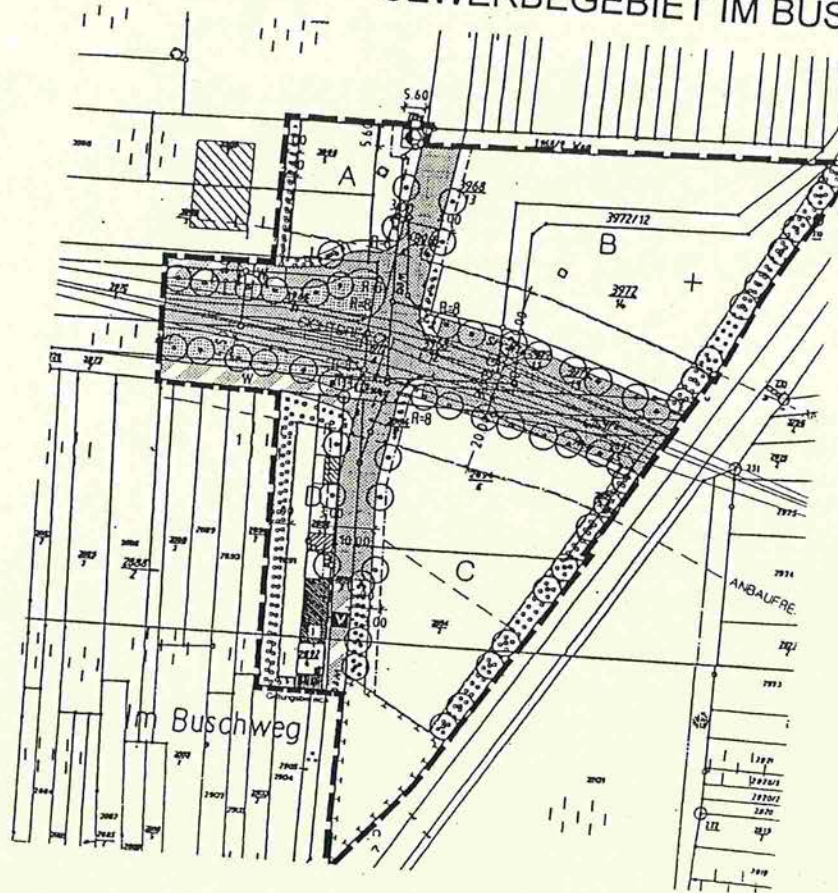


STADT DEIDESHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET IM BUSCHWEG"



Bearbeitet im Auftrag der Stadt Deidesheim
Frankenthal, im Juli 2000 /mb/S011D

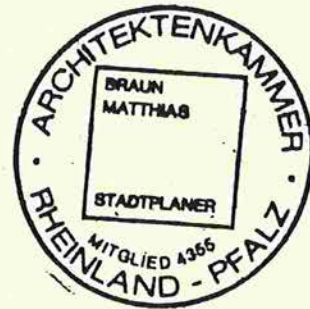
GENEHMIGT

mit Verfügung vom ...0.7. März 01
Az.: 610-13/13/Die-18/Ei.....

Kreisverwaltung Bad Dürkheim
Bad Dürkheim, den 2.7. März 01
Im Auftrag



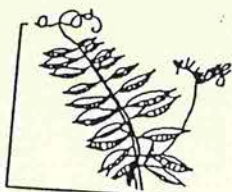
Diemens
(Eichner)



Ludwig Braun Dipl.-Ing.(FH) Architekt,
Speyerer Straße 50 67227 Frankenthal

Matthias Braun Dipl.-Ing. Stadtplaner
Tel.: 06233/21008 Fax.: 06233/21343

ARCHITEKTUR · RAUMPLANUNG · UMWELTPLANUNG · STÄDTEBAU



Vicia

Büro für Landschaftsplanung und
Geobiologie BDLA
Belchenplatz 6
76199 Karlsruhe
fon 0721/988 765-2 fax -3

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Deidesheim
Bebauungsplan "GEWERBEGEBIET IM BUSCHWEG"

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich des Bebauungsplans
4. Bestandssituation
5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung
6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der Textlichen Festsetzungen
Begründung und Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Kosten der Erschließung
10. Empfehlung

1. **Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluß**

Die Auslagerung einiger innerstädtischer Gewerbebetriebe, die mit den umgebenden Misch- und Wohngebietsnutzungen in Konflikt stehen, wird zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Deidesheim erforderlich. Der Stadtrat der Stadt Deidesheim faßte deshalb am 05.10.1995 den Beschluß zur Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans für das "Gewerbegebiet Im Buschweg". Die Innenstadt wird dadurch vom Güterverkehr entlastet und die freiwerdenden Flächen können für verträgliche Nutzungen, beispielsweise zur Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs genutzt werden.

2. **Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan**

Der Bebauungsplan ist nach dem Grundsatz des § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll jedoch flächenmäßig etwas größer sein als die im Flächennutzungsplan zur Zeit ausgewiesene Gewerbefläche.

Da der Flächennutzungsplan keine flächenscharfen Aussagen macht, und von Seiten der übergeordneten Planungsträger (Kreisverwaltung) nach Abstimmung keine Einwendungen bestehen, kann eine Gebietserweiterung vorgenommen werden. Die Erweiterung ist außerdem in der in Aufstellung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplans integriert. Eine Erweiterung ist städtebaulich sinnvoll, um die durch die Gewerbeansiedlung notwendig werdenden Erschließungsmaßnahmen (Abbiegespuren an der neu zu bauenden L 527) angemessen auszunutzen.

Die Gewerbefläche ist auch im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 eingezeichnet. Rundum sind Flächen für den Weinbau, ein Regionaler Grünzug in West-Ost-Richtung (Haardtrand, Rheinebene) und südlich (in Richtung Stadtlage) ein Wohngebiet ausgewiesen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des Gewerbegebiets überschneiden teilweise die im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft. Bezüglich dieser Überlagerungen ist ein gesondertes Abweichungsverfahren im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanung einzuleiten.

3. **Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gemäß der dieser Begründung zugrundeliegenden Planzeichnung gewählt. Insbesondere wurde die Südwestgrenze in der gezeichneten Form gewählt, um einen ausreichenden Abstand zu einer evtl. weiterzuentwickelnden Wohnbebauung gewährleisten zu können. Im Osten ist das Baugebiet von der Bahnlinie begrenzt. Im Norden bildet die derzeitige Grenze der bestehende Wirtschaftsweg, der die nördlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen erschließt. Eine spätere Erweiterung des Gewerbegebiets in dieser Richtung wäre auf Grundlage der erstellten Planung realisierbar.

Ausgleichsflächen und Ersatzflächen:
Flächen für Ausgleichsmaßnahmen sind teilweise innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets nachgewiesen (Flurstück 2894/2 teilw.). Zusätzlich sind im Baugebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die Erhaltung von einigen vorhandenen Gehölzstrukturen festgesetzt. Einzelbaumstandorte sind ebenfalls verbindlich gegeben.
Zur weiteren Kompensation des durch die Planung entstehenden Eingriffs wurden die Flurstücke 6338, 6339, 4666 (dieses Flurstück soll sobald der Bebauungsplan Rechtskraft hat von der Stadt angekauft werden) und 3610 teilw. (800 m²) als Ersatzflächen ausgewiesen.
(Siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag vom Juli 2000)

4. Bestandssituation

Derzeitige Nutzung

Innerhalb der Plangebietsgrenzen sind im westlichen Bereich Wingertflächen.
Westlich des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegs befindet sich ein ehemals gemeindeeigenes Wohngebäude mit Schuppen und verwildertem Garten, welches bereits an einen Gewerbetreibenden veräußert wurde. Mittlerweile (während dem Bauleitplanverfahren) wurden Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen am Gebäude und der Außenanlage vorgenommen. Außerdem ist eine alte Trafostation vorhanden.
Östlich des Wegs und im Bereich der südlichen Spitze des Plangebiets schließt ein Grünstreifen mit Hecken und Bäumen an. Die Fläche östlich davon ist als Lagerplatz genutzt. Die Lagerfläche ist zur Zeit durch das Befahren von Lastwagen teilweise stark verdichtet. Der in West-Ost-Richtung verlaufende Weg zur Weinstraße und der Wendeplatz am östlichen Ende des Wegs sind teilweise versiegelt.
Im nördlichen Plangebietsbereich gibt es einige Gebüschstandorte (siehe Bestandsaufnahme Grünordnungsplan).
Entlang der östlichen Gebietsgrenze sind bahnbegleitende Sträucher, Hecken und Bäume vorhanden.

Topographie

Das Gelände ist weitgehend eben mit leichtem Gefälle zur einige Meter tiefergelegenen Bahnlinie. Östlich des Wegs, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, gibt es einen kleinen Geländeversprung, der in Höhe der nördlichen Wohngebäudekante auf null ausläuft.
Auf der ebenen Fläche sind im Bereich des Lagerplatzes einige Hügel aufgeschüttet.

Angrenzende Flächen und Nutzungen

Im Osten des Gebiets verläuft die Bahnlinie. Im Süden befinden sich Weinbauflächen. An diese schließt die bebaute Ortslage (Wohngebiet) in etwa 120 m Abstand von der südlichen Baugebietsgrenze an. Im Westen und Norden grenzen ebenfalls Weinbauflächen an.

Äußere Erschließung des Gebiets

Das Gebiet ist über die neu gebaute L 527, die die alte Weinstraße mit der B 271 Neu verbindet, erschlossen. Es ist somit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. In die Stadt gelangt man fußläufig oder mit dem Fahrrad über den bestehenden Weg in Richtung Süden, der an die gebietsinterne Erschließung angebunden wird.

Bestehende Planungsvorgaben

Die Trasse der L 527 wurde im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens gesichert. Zur sicheren Erschließung des Plangebiets forderte das Straßenneubauamt Worms eine Linksabbiegespuren. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird deshalb die Trassierung der L 527 um die Linksabbiegespuren ergänzt. Die Planung wurde im Rahmen des Straßenausbaus L 527 bereits umgesetzt. Die Wirtschaftswege sind noch entsprechend der Vorgaben der Planfeststellung der Straßenbaubehörde und entsprechend der Bauleitplanung an das Straßennetz anzubinden. Entlang der Landesstraße ist ein Streifen von 20 m zwischen Fahrbahnkante und Bebauung freizuhalten (anbaufreie Zone, siehe Planzeichnung). Die Sichtdreiecke nach RAS-K 1 sind einzuhalten und ab einer Höhe von 0,80 m freizuhalten. Die neuen Erschließungsstraßen sind höhenmäßig an die L 527 anzugleichen. Die Steigung darf maximal 4% betragen. Als weitere Planungsvorgabe bleibt zu beachten, daß nördlich entlang dem Buschweg eine weitere Grundstückstiefe der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

Altlasten

Bei Aushubarbeiten für den Straßenbau (Brückenbauwerk, westliches Widerlager) wurden Altlasten (organoleptisch auffällige Massen) im Bereich des Straßenkörpers der neuen L 527 festgestellt (Bereich Zisterne). Die Zisterne befindet sich im Bereich des Bahnkörpers am Rande des Plangebiets. Die im Planbereich befindlichen Altlasten wurden untersucht. Gutachten wurden erstellt. Sämtliche Altlasten die im Bereich der neuen L 527 und nördlich davon vorhanden waren, wurden gemäß der Vorgaben der erstellten Gutachten beseitigt. (siehe Gutachten / Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)

Die südlich der Trasse der L 527 vermuteten Altlasten wurden ebenfalls im Auftrag des Eigentümers der Fläche untersucht. Die Gutachten sind Bestandteil dieser Begründung zum Bebauungsplan. Auch die in diesem Bereich erkannten Bodenverunreinigungen wurden gemäß der Altlastensanierungsplanung beseitigt. Die Grundstücke sollen lastenfrei gestellt werden. Die Löschung aus dem Altlastenverzeichnis wurde beantragt. Eine abschließende Beprobung des Grundwassers steht noch aus. (siehe Schreiben der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz an die Kreisverwaltung Bad Dürkheim vom 23.06.1999 / Anlage zur Begründung des Bebauungsplans)

5. Planungsüberlegungen, Ziele, Vorgaben und Grundzüge der Gestaltung Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan soll so entwickelt werden, dass es insbesondere möglich ist, konfliktbehaftete innerstädtische Gewerbebetriebe im neuen Gewerbegebiet störungsfrei anzusiedeln. Es wird die Möglichkeit geschaffen, wenig störende Gewerbebetriebe zur Sicherung der Wirtschaftsstruktur in Deidesheim hier konfliktfrei unterzubringen. Betriebsart und Bebauung sollten entsprechend der Anforderungen an eine Fremdenverkehrs-gemeinde angepaßt sein.

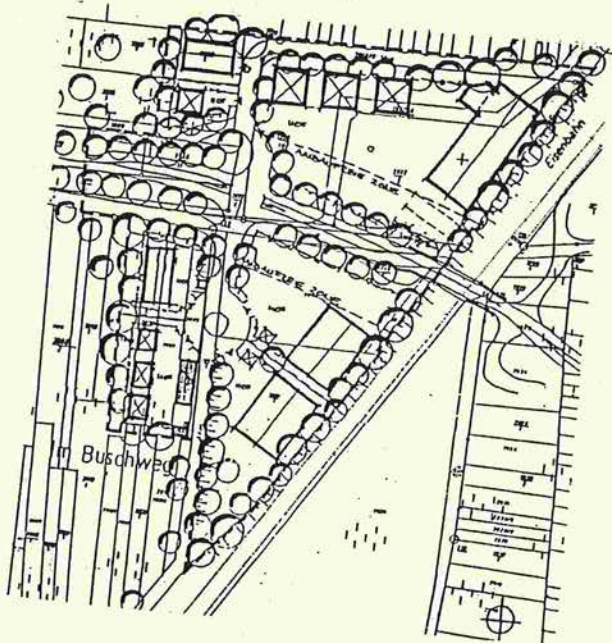
Die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets im südlichen Anschluß an das Gewerbegebiet sollte durch die Einschränkung der Nutzungen (Verhinderungen von störenden Lärm-, Luftbeein-trächtigungen) im GE zusätzlich gewährleistet werden.

Weitere zu berücksichtigende Faktoren sind das Landschaftsbild und die Schonung der ökologischen Potentiale (Klima, Boden, Flora, Fauna etc.).

Bezüglich der Verkehrserschließung ist durch die Anbindung des Gewerbegebiets an die neue L 527 für den Stadtbereich keine weitere Verkehrsbelastung (Ziel-, Durchgangsverkehr) zu erwarten. Trotzdem ist die Nähe zum Stadtgebiet durch eine mögliche fußläufige und fahrradmäßige Anbindung gegeben. Das bestehende Gebäude soll, da es zur Zeit schon harmonisch in die Umgebung eingebunden ist, erhalten bleiben.

Für den Geltungsbereich wurden alternative Erschließungssysteme unter Berücksichtigung der vorgenannten Ziele und Vorgaben entwickelt:

1. Sticherschließung mit Wendemöglichkeit im nördlichen und südlichen Gewerbegebietsbereich.



Die Planung zeigt die Erschließungs-, Bau- und Grünflächen im Gebiet.

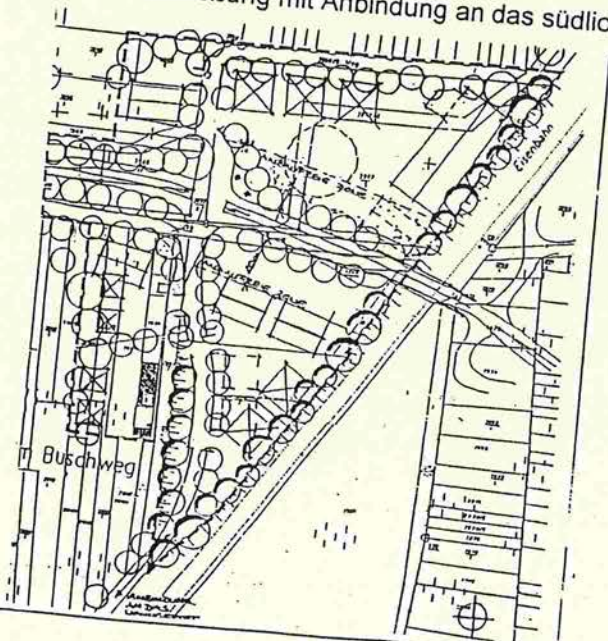
Erschließungsflächen:

Die Trassierung der L 527 und die vom Straßenbauamt Worms geforderten Linksabbiegespuren sowie die Anbaufreie Zone stehen bei beiden Planungsalternativen nicht zur Disposition. Die kurzen Erschließungstichstraßen, an die die Wirtschaftswege angebunden werden, sind so ausgebildet, dass ein Befahren mit dem LKW problemlos möglich ist. Hat man sich verfahren, ist es möglich ohne Benutzung privater Grundstücksflächen wieder auf die Landesstraße zu gelangen. Des weiteren ist darauf zu achten, dass die Einfahrten der Gewerbegrundstücke nicht zu nah an der Straßenkreuzung zur Landesstraße liegen. Gefährliche Verkehrssituationen könnten durch in die L527 hineinragende Enden von Fahrzeugen, die in die Gewerbeflächen einfahren wollen, jedoch davor gegebenenfalls kurz anhalten müssen, entstehen.

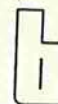
Bebauung:

Wegen der Kleinteiligkeit des Gewerbegebiets und dessen Einsehbarkeit aus allen Richtungen wurde auf eine gestalterische Zonierung der Gewerbegrundstücke in Vorbauzone mit hohen gestalterischen Anforderungen und eine Hinterbauzone mit geringeren gestalterischen Anforderungen, wie sie in einer weiteren Planungsalternative angedacht war, verzichtet. Die Gestaltungsanforderungen sind in allen Bereichen des Gebiets gleich stark zu berücksichtigen. Durch den verhältnismäßig hohen Anteil der "Anbaufreien Zone" ist es für eine sinnvolle Ausnutzung der privaten Gewerbegrundstücke unumgänglich, auch entlang der L 527 Lagerflächen zuzulassen. Die Stapelhöhe der Lagergüter muß jedoch auf ein Höchstmaß begrenzt werden und es müssen Einfriedungen als Sichtschutz von der Straße aus errichtet werden. Um eine harmonisch, maßstäbliche Bebauung des Gebiets sicherzustellen, sind für die Bauhöhen Maximalmaße festzusetzen. Schon bei der ersten Vorplanung des Gebiets wurde offensichtlich, dass die Grundstücke westlich des Wendebereichs für eine Gewerbenutzung nicht tief genug sind. Eine Erweiterung des Baugebiets in westlicher Richtung wurde deshalb vorgeschlagen.

2. Stickerschließung mit Anbindung an das südlich zu planende Wohngebiet.



Begründung



Die Planung entspricht im nördlichen Gebietsbereich der Alternative 1. Im südlichen Gebietsabschnitt ist die Erschließung weiter in Richtung Osten verzogen. Von der bestehenden Trassierung des Wegs, der zur Zeit in Nord-Süd-Richtung verläuft, wurde zugunsten eines besseren Zuschnitts der Westgrundstücke abgewichen. Eine Gebietserweiterung wäre bei dieser Planungsalternative nicht unbedingt erforderlich.

Bei der gewählten Erschließungsvariante wäre es jedoch für irrtümlich ins Gebiet eingefahrene Lkws nicht möglich auf öffentlichen Straßenflächen umzukehren.

Dies würde wiederum bedeuten, dass auf allen privaten Gewerbegrundstücken die Möglichkeit des Wendens der größtmöglichen KFZ, die das Grundstück frequentieren, gegeben sein müßte.

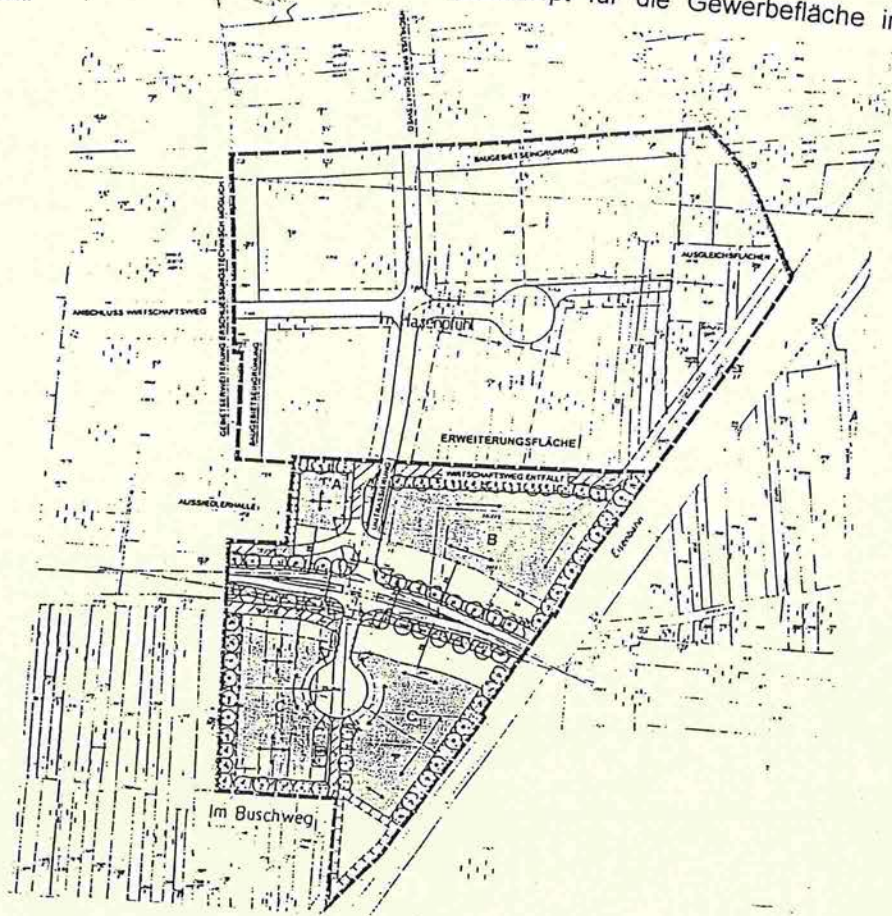
Die Möglichkeit des Ausfahrens aus dem Gebiet über das Wohngebiet im Bereich St. Martinsweg kommt hier nicht in Betracht, da einerseits die dort befindlichen Straßen nicht auf Schwerverkehr ausgelegt sind und andererseits eine Belastung des Wohngebiets durch Gewerbeverkehr nicht in Frage kommt.

Nach intensiver Beratung und Abwägung der Vor- und Nachteile entschloß man sich, die Alternative 1 weiterzuentwickeln und in einen detaillierten Entwurf umzusetzen.

In dieser Planungsphase wurden die Altlasten beim Bau der L527 entdeckt. Das Bauleitplanverfahren mußte gestoppt werden, da keine mängelfreie Abwägung ohne Kenntnis der vorhandenen Altlasten möglich war. Nutzungszuordnungen konnten nicht getroffen werden.

Parallel wurde während der Altlastenuntersuchungen und Sanierung bis zur Wiederaufnahme des Verfahrens die Fortschreibung der Flächennutzungsplanung betrieben. Rahmenbedingungen änderten sich dabei grundsätzlich. Die Erforderlichkeit der langfristige Sicherung weiterer Gewerbeflächen in der Stadt wurde deutlich. Zusätzlich wurde die südlich des Gewerbegebiets vorgesehene Wohngebietserweiterung und Abrundung aktuell.

Grundlage dieser Entwicklungen wurde ein Erweiterungskonzept für die Gewerbefläche in g Norden erarbeitet.



Außerdem wurde der Beschluß gefaßt die südöstlichen Gewerbegebietsflächen weitgehend aus dem Umgriff des Bebauungsplans herauszunehmen, um einen größeren Abstand zu den vorgesehenen zu entwickelnden Wohnbereichen zu erhalten und damit eine höhere Wohnqualität in diesem geplanten Gebiet zu sichern.

Die daraus entstandenen Planungsfestsetzungen werden im folgenden erläutert.

- 6. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
- 6.1 Verkehrerschließung und Dimensionierung der Erschließung

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die neu gebaute L 527. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurden vom Straßenneubauamt Worms Linksabbiegespuren gefordert. Um diese Linksabbiegespuren wird die planfestgestellte Trassierung im Rahmen der Bauleitplanung ergänzt. Die Spuren dieser Landesstraße und die Abbiegespuren haben eine Breite von jeweils 3 m. Zu beiden Seiten der Straße befindet sich ein Bankett von jeweils 1,50 m Breite. An das Bankett schließt sich eine Böschung an, die entsprechend der topographischen Gegebenheiten auszuführen ist. Vom

Fahrbahnrand ist eine Anbaufreie Zone von 20 m zu beiden Seiten der Fahrbahn einzuhalten. In diesem Streifen sind Lagerplätze, Stellplätze und Begrünungsmaßnahmen möglich.

Die Stichstraßen zur Erschließung der Grundstücke sind für Schwerlastverkehr befahrbar auszuführen. Die Breite der Fahrbahn für beide Fahrtrichtungen zusammen beträgt 10 m, um ein ungehindertes Ein- und Ausfahren und ein Mitführen von Fußwegen zu gewährleisten. Von der Fahrbahnkante der Landesstraße bis zur ersten Grundstückseinfahrt muß ein Abstand von mindestens 20 m gehalten werden, da sonst bei größeren Fahrzeugen die Gefahr besteht, dass das hintere Ende, beispielsweise eines Lastzugs, noch auf der L 527 steht, während das Führerhaus schon die Gewerbegrundstückseinfahrt erreicht hat. Die Schleppkurven im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der im Gebiet möglichen Bemessungsfahrzeuge vorzusehen. Bei der Anbindung der Wirtschaftsweg ist davon auszugehen, dass diese Trassen meist mit kleinen Wingertraktoren befahren werden, und deshalb die Schleppkurve besonders beim südöstlichen Wirtschaftsweg entlang der L 527 klein gehalten werden kann. Für den gegenüberliegenden Wirtschaftsweg ist zu beachten, dass an das nordwestliche Gewerbegrundstück angrenzend, im Westen außerhalb des Plangebiets, eine landwirtschaftliche Halle vorhanden ist, zu der größere landwirtschaftliche Fahrzeuge hinfahren. Die Schleppkurve muß, auch weil über diesen Wirtschaftsweg größere landwirtschaftliche Flächen erschlossen werden, entsprechend größer dimensioniert werden (siehe Planzeichnung).

Über die nördliche Stichstraße werden bei der jetzigen Ausbaustufe voraussichtlich zwei Gewerbegrundstücke erschlossen. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich, da einerseits auf den privaten Gewerbegrundstücken gedreht werden kann und andererseits die öffentlichen Wegeflächen (Erschließungsstraßen und Wirtschaftsweg) im Ausnahmefall zum Drehen und wieder Ausfahren genutzt werden können. Die Grundstückseigentümer haben in diesem Bereich sicherzustellen, dass auf dem privaten Gelände gewendet werden kann. Außerdem ist langfristig über diese Trasse die Erschließung weiterer Gewerbeflächen beabsichtigt, auf denen dann Wendemöglichkeiten oder eine Schleifenerschließung eingeplant werden kann.

An die südliche Stichstraße werden voraussichtlich auch langfristig höchstens drei oder vier kleinere Gewerbegrundstücke (siehe vorgeschlagene Grundstücksgrenzen) angeschlossen. Eine Wendemöglichkeit ist hier wegen dem geringen zu erwartenden Andienungsverkehr im öffentlichen Bereich nicht erforderlich. Das Drehen der Anliegerfahrzeuge ist ebenfalls auf den private Gewerbegrundstücken nachzuweisen. Verkehr der fälschlicherweise in diese Stichstraße eingefahren ist, kann unter Zuhilfenahme der Fläche des Wirtschaftsweganschlusses wenden und wieder auf die L 527 ausfahren. Vermieden werden soll unbedingt, dass Gewerbeverkehr über die südlich angrenzenden Wohngebiete an- oder abfährt. Dies ist durch geeignete Ordnungsmaßnahmen zu verhindern.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind in den Kreuzungsbereichen zur L 527 keine Grundstückseinfahrten erlaubt.

Die Wirtschaftswege sind zur Erhaltung der Bodenfunktion, sofern nutzungsbedingt möglich, mit einem wasserdurchlässigen Belag in einer Breite von maximal 5,00 m zu erstellen.

Sichtdreieck

Mit den Anschlüssen an die L 527 ist das Gebiet an eine klassifizierte Straße angeschlossen. Die Richtlinien zur Ausbildung von Sichtdreiecken müssen deshalb besonders beachtet werden. Der Abschnitt 1.6.2 der Ras-Q ist beim Anpflanzen der Bäume und bei der Errichtung von Einfriedungen entlang der L 527 zu berücksichtigen.

Ruhender Verkehr

Alle Stellplätze für Kunden und Bedienstete sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Sie sind einerseits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und andererseits auch außerhalb dieser, sofern keine anderen gesetzlichen Vorgaben entgegenstehen (LBauO, Richtlinien zur Anbaufreien Zone etc.) möglich. Falls im Gewerbegebiet Garagen oder Hallen gebaut werden, die direkt zur öffentlichen Straße hin erschlossen sind und der Unterbringung von Kraftfahrzeugen dienen, sind vor diesen zur Straßenbegrenzungslinie mindestens 6 m Abstand zu halten, damit ein Kleinbus noch davor parken kann. Im Rahmen der späteren Ausbauplanung ist, in Abstimmung mit den jeweiligen Grundstücksnutzungen, die Möglichkeit der Unterbringung straßenbegleitender öffentlicher Stellplätze im Wechsel mit Verkehrsgrünflächen zu prüfen.

6.2 Technische Infrastruktur

Für die Stromversorgung des Gebiets besteht im Baugebiet zwar bereits eine Trafostation, Gebäude und Technik sind jedoch stark überaltert. Zusätzlich steht das Gebäude gerade bei einer eventuellen späteren Gewerbegebietserweiterung nicht im Lastschwerpunkt des zu versorgenden Gebiets. Deshalb wurde ein neuer Standort im Norden festgelegt. Hier soll eine neue Trafostation mit adäquater Technik für das Gewerbegebiet entstehen. Hierbei ist es für die planenden Stellen wichtig, die späteren Betriebsarten zu kennen, um Rückschlüsse auf deren benötigte Kapazitäten ziehen zu können. Sobald diesbezüglich Informationen vorliegen sollten diese an die Planer weitergegeben werden. Für die Ausbauplanung ist dies von großer Bedeutung. Bei der Lage und Dimensionierung der Ver- und Entsorgungsleitungen sollte die Erschließung der beabsichtigten südlichen Wohngebietserweiterungen und der geplanten nördlichen Gewerbegebietserweiterung über den hier gefaßten Geltungsbereich hinaus mit bedacht werden.

Die Wasserver- und -entsorgung für das Baugebiet ist gesichert. Vorgesehen werden sollte eine Trennkanalisation, wobei die Oberflächenwässer weitgehend im Gebiet verbleiben sollen (Sammlung, Flächenversickerung soweit möglich) und die Schmutzwässer in Richtung Süden durch die bestehende städtische Kanalisation entwässert werden.

Die Leitungsführungen zur Ver- und Entsorgung können in den Straßenverkehrsflächen und gegebenenfalls in speziell dafür ausgewiesenen Flächen untergebracht werden. Bei der Anlage des Baugebietes ist auf eine Koordinierung der verschiedenen Erschließungsträger zu achten, um Fehlplanungen zu vermeiden und Kosten zu sparen.

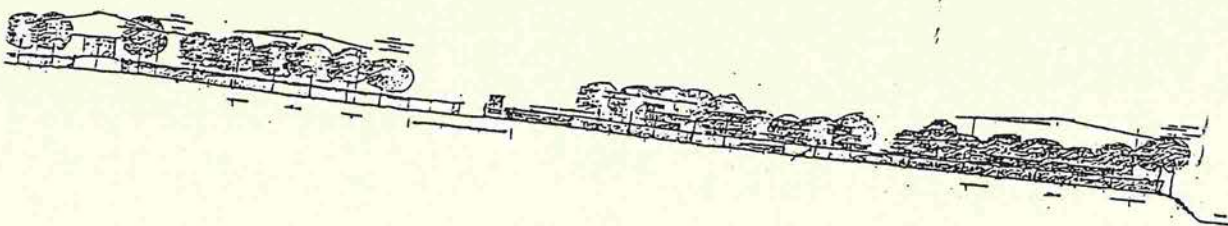
6.3 Nutzung des Gebiets

Als Gebietsart wird "Gewerbegebiet" festgesetzt (§ 8 BauNVO). Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (§ 8 Abs. 1 BauNVO). Zugelassen werden nach Maßgabe der allgemeingültigen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung in Verbindung mit den rheinland-pfälzischen Abstandsregelungen des Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sofern die Abstandsregelungen des rheinland-pfälzischen Ministeriums für Umwelt vom 26. Februar 1992 eingehalten werden, unter der Prämisse, dass die Wohnbebauung bis auf 50 m an die südliche Baugebietsgrenze (Flurstück 2894/2) heranrückt.

Es ist vorgesehen, im südlichen Anschluß an das Gewerbegebiet ein Wohngebiet zu entwickeln. Die zulässigen Nutzungen des hier geplanten Gewerbegebiets sollen so gewählt werden, dass das im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohngebiet nicht durch Emissionen der im Gewerbegebiet entstehenden Gewerbebetriebe, deren Anlagen und Bewirtschaftung, gestört wird (siehe auch § 50 BImSchG).

Lagerhallen und Lagerplätze sind im Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig. Da das geplante Gewerbegebiet jedoch sehr exponiert in der Landschaft liegt und als Einfahrtsbereich von Deidesheim der Ortslage klar zugeordnet (imagerträchtig) ist, müssen an die Gestaltung dieser Nutzungsbereiche erhöhte Anforderungen gestellt werden. Dies ist von besonderer Bedeutung für die Lagerplätze, die in der Anbaufreien Zone liegen. Lagerplätze müssen in diesen Bereichen zugelassen werden, da ansonsten für die Gewerbetreibenden ein unzumutbare Verringerung der Nutzbarkeit ihrer Grundstücksflächen gegeben wäre. Die Lagerplätze müssen jedoch weitgehend vor der Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus abgeschottet sein. Deshalb wurde für die mögliche Bebauung des Gewerbegebiets eine Fassadenabwicklung skizziert, um den Entscheidungsträgern in der Gemeinde die Schwierigkeiten der Gestaltung entlang der L 527 darzustellen.



2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Diese Gebäudearten sind grundsätzlich auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig. Je nach Dimensionierung und Nutzungsintensität ist deren Unterbringung im Gewerbegebiet jedoch sinnvoller. Da bei diesen Gebäudefunktionen hauptsächlich die Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wegen dem Ziel- und Quellverkehr entstehen, dieser Verkehr im geplanten Gebiet jedoch über die L527 abgeleitet wird und das im Flächennutzungsplan ausgewiesene südliche Wohngebiet entsprechend der Planungsabsichten (keine Durchfahrt durch die geplanten und bestehenden Wohngebietsbereiche für den Gewerbeverkehr) nicht belastet werden soll, sind die Nutzungen sowohl gegenüber dem Gewerbenutzungen als auch gegenüber der nahegelegenen geplanten Wohnnutzung verträglich.

3. Anlagen für sportliche Zwecke

Die Gewerbefläche ist günstig gelegen. Die Anfahrbarkeit und auch die fußläufige und radmäßige Erschließung sind für solche Einrichtungen günstig. Durch die Unterbringung derartiger Einrichtungen in einem Gewerbegebiet können Störwirkungen wie sie an anderer Stelle z.B. in der Ortslage vorprogrammiert wären ausgeschlossen werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Sonstige Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Anlagen und Teile von Anlagen, wenn nach Art der Betriebsführung oder durch entsprechende Vorkehrungen sichergestellt ist, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

Es soll sichergestellt werden, dass die Möglichkeit gegeben ist auch Betriebe unterzubringen, die zwar durch die Vorgaben der rheinland-pfälzischen Abstandsregelungen generell ausgeschlossen sind, durch ihre Betriebsgestaltung oder durch besondere Maßnahmen aber trotzdem sicher gewährleisten können, dass keine erheblich störenden Emissionen von ihnen ausgehen.

2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Pro Gewerbebetrieb sind maximal 2 Wohneinheiten erlaubt.

Diese Wohnungen sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn bezüglich der Altlastenproblematik (siehe Schreiben der Bezirksregierung vom 23.06.1999 und vom 11.10.1999) keine Vorbehalte bestehen. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden sind evtl. erforderliche Nachweise im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Außer den o.g. Wohnnutzungen, vorbehaltlich deren altlastenmäßiger Zulässigkeit, ist im gesamten Baugebiet keine weitere Wohnnutzung zulässig.

Durch die Kleinteiligkeit des Gewerbegebiets ist zu erwarten, dass sich kleinere, höchstens mittelständige Gewerbebetriebe in diesem Gebiet ansiedeln. Dass Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder auch Aufsichtspersonal bei ihrem Betrieb wohnen können muß gewährleistet sein. Die Wohnnutzung darf jedoch nur aus o.g. Gründen verwirklicht werden und muß flächenmäßig untergeordnet bleiben. Pro Gewerbebetrieb sind deshalb nicht mehr als 2 Wohneinheiten, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Generell wurden die Baugebietsflächen als nicht Altlastenverdächtig zurückgestuft. Auf dem Gelände ist damit eine gewerbliche Nutzung möglich. Zur Wohnnutzung machen die zuständigen Behörden keine Angaben. Deshalb wird in den Textlichen Festsetzungen die Forderung nach entsprechenden Nachweisen bei der Unterbringung von nutzungsbezogenem Wohnen im Gebiet verlangt. Weitere Wohnnutzungen sollen zur Konfliktvermeidung in keinem Falle untergebracht werden.

Nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO sind:

1. Tankstellen,

Tankstellen sollten gut und problemlos anfahrbar sein. Eine Tankstelle käme also nur angrenzend an die L 527 in Betracht. Die Fahrbahn der L 527 im Bereich des Gewerbegebiets hat nur eine Länge von ca. 130 m. Auf diese Länge müssen zwei je 50 m lange Abbiegespuren und ein Kreuzungsbereich (15 - 20 m) realisiert werden. Für Tankstellen-Ein- und -Ausfahrt, die sicher aus beiden Fahrtrichtungsseiten erreichbar sein müßten, ist deshalb kein ausreichender Platz mehr vorhanden. Außerdem wäre die Anfahrbarkeit einer Tankstelle wegen der erforderlichen Wirtschaftswege schwierig.

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Diese Einrichtungen sollten näher an der Stadtmitte orientiert werden. Die unmittelbare Nähe und vor allem die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen, sind sicherzustellen. Für diese Einrichtungen sind in der Stadt Deidesheim andere bessere Standorte vorhanden.

3. Vergnügungsstätten.

Das geplante Gewerbegebiet sollte von seiner Struktur her von mittelständischen und kleinen Gewerbe- bzw. auch von Handwerksbetrieben, beispielsweise auch für die Auslagerung von Gewerbebetrieben, die in der Stadt stören, genutzt werden. Vergnügungsstätten sind deshalb an dieser Stelle nicht erwünscht.

4. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Da bei Gewerbebetrieben gewisse Emissionen nicht vermeidbar sind, kann es zwischen diesen und empfindlicheren Nutzungen zu Konflikten kommen. Beherbergungsbetriebe sollten gerade in der Fremdenverkehrsstadt Deidesheim eine hohe Qualität und einen guten Erholungswert bieten können. Dies wäre in der Nachbarschaft von, wenn auch wenig störenden Gewerbebetrieben nicht umfassend sicherzustellen. Diese Betriebe sollten deshalb an diesem Standort nicht untergebracht werden.

4. Schrottplätze und Deponien

Diese Nutzungen passen aus gestalterischen Gründen und aus Umweltgesichtspunkten nicht in dieses Gewerbegebiet.

5. Anlagen die dem Atomgesetz unterliegen

Deidesheim als Fremdenverkehrsgemeinde sollte eine solche Nutzung nicht unterbringen.

6. Tierzucht und Intensivtierhaltung

Die zur erwartenden Emissionen sind nicht abschätzbar und die Flächeninanspruchnahme wäre zu groß. Das Gewerbegebiet soll hauptsächlich auch Flächen schaffen für dem Weinbau zuträgliche Gewerbebetriebe.

7. Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Produktionsabläufe

Diese Nutzungen hätten negative Auswirkungen auf den Fremdenverkehr

8. lärmbelästigende Betriebe und Produktionsabläufe, deren Emissionen dazu führen, dass die Orientierungswerte für ein an die südliche Baugebietsgrenze auf 50 m herangeführtes allgemeines Wohngebiet ohne passive und aktive Maßnahmen nicht eingehalten werden können.

In jedem Fall soll gesichert werden, dass durch das entstehende Gewerbegebiet die Weiterentwicklung der Wohnnutzung im Randbereich der Stadtbebauung an dieser Stelle gehemmt wird.

Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke und Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll über die Grundflächenzahl (GRZ 0,6), die maximale Trauf- und Firsthöhe und über die Größe der Baufenster eingegrenzt werden. Die Grundflächenzahl wurde gegenüber dem zulässigen Höchstmaß des § 17 BauNVO von 0,8 auf 0,6 reduziert, weil in Anbetracht der von der Bebauung freizuhaltenden Zone der L 527 und unter Berücksichtigung ökologischer Belange eine größere Ausnutzung der Grundstücke ohnedies nicht möglich wäre.

Weiterhin wird die äußere Kubatur der Baukörper durch die höhenmäßige Begrenzung der First- und Traufhöhen bestimmt. Um zu gewährleisten, dass der optische Eindruck des Gewerbegebiets nicht zu dominant erscheint, und durch Eingrünungsmaßnahmen noch eine Einbindung in die Landschaft möglich ist, wurde die Firsthöhe auf maximal 8,00 m und die Traufhöhe auf maximal 7,00 m festgeschrieben. Bezugshöhe ist das fertige Straßenniveau. Maste und Krane dürfen ebenfalls nicht höher sein.

Durch diese Vorgaben soll erreicht werden, dass die nutzungsspezifische Dominanz gewerblicher Baukörper auf maximal mögliche Größenordnungen festgeschrieben wird, die eine harmonische Einfügung der Bebauung ins Landschaftsbild gewährleisten und trotzdem noch eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ermöglichen.

In direktem Zusammenhang mit der Größe der Baukörper ist die Wirkung der Lagergüter im Bereich der Lagerplätze zu beurteilen. Da damit zu rechnen ist, dass die Lagergüter nicht alle in Lagerhallen untergebracht werden können - was aus gestalterischer Sicht positiv zu beurteilen wäre - und in Anbetracht der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung Lagerplätze zulässig sind, müssen auch diesbezüglich Festsetzungen getroffen werden. Die Stapelhöhe der Lagergüter wird deshalb auf ein Maximalmaß von 4,00 m Höhe festgesetzt. Es ist bei der Anlage von Lagerplätzen jedoch darauf zu achten, dass umfassende Begrünungs- und Einfriedungsmaßnahmen getroffen werden, um eine direkte Sicht auf die Lagergüter ganzjährig zu verdecken.

Grundstücksgrößen

Die Mindestgröße der Grundstücke wurde für die Bereiche A, B, C und D unterschiedlich festgesetzt. Im Bereich A soll nur ein Grundstück untergebracht werden. Die Größe wurde deswegen auf 900 m² festgesetzt. Im Bereich B sollen nicht mehr als 2 Grundstücke entstehen. Im Bereich C und D sollten je maximal 2 Grundstücke entstehen. Die Größenfestsetzungen wurden entsprechend festgesetzt. Kleinere Grundstücke sind erfahrungsgemäß für Gewerbebetriebe, die sich in einem Gewerbegebiet ansiedeln sollen, nicht sinnvoll. Da auf den Grundstücken private Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden müssen, sollte das Gewerbegebiet nicht kleiner parzelliert werden. Eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke wäre dann nicht möglich.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die unterzubringenden Gewerbebetriebe sind größtenteils noch nicht bekannt. Zu den speziellen Erfordernissen bezüglich der Betriebsorganisation der einzelnen Betriebe kann deshalb auch noch

keine Aussage getroffen werden. Wegen der nutzungsspezifischen Erfordernisse müssen die überbaubaren Grundstücksflächen deshalb für die jeweiligen Betriebsarten eine hohe Flexibilität gewährleisten.

Außerdem läßt die Kleinteiligkeit des Gewerbegebiets keine weitere Reduzierung der "Baufenster" zu.

Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Baukörper sollen somit nicht länger als 50 m sein. Hiermit kann eine ausreichende Gliederung des Baugebiets sichergestellt werden. Die Abstandsflächen sind entsprechend der allgemeingültigen Festsetzungen der Landesbauordnung einzuhalten.

Auch bei einer möglichen Gebäudelänge von 50 m kann schon der Eindruck sehr langgezogener Baukörper entstehen (Riegelbildung). Auf eine Gliederung der Baukörper ist besonders zu achten.

Stellung baulicher Anlagen

Die Ausrichtung der Gebäude sollte sich an den öffentlichen Straßenräumen und an der Bahnlinie orientieren. Die Bildung eines an der Bebauung ablesbaren Straßenraums ist anzustreben. Sollte dies wegen betriebsspezifischer Abläufe nicht möglich sein, so muß wenigstens durch Begrünungs- und Einfriedungsmaßnahmen eine harmonische Kante zum öffentlichen Raum hin geschaffen werden. Als öffentlicher Raum ist dabei auch die freie Landschaft anzusehen, da sowohl Fußgänger, Radfahrer oder Wanderer (besonders auch vom Haardtrand aus) als auch Kfz-Fahrer die Möglichkeit haben, dieses Gebiet aus allen Richtungen einzusehen.

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt, um eine höhere Flexibilität in der Hochbauplanung zu ermöglichen. Die erläuterten Grundprinzipien sollten trotzdem umgesetzt werden.

6.5 Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen:

Die Dächer sind wegen ihrer zu erwartenden großen flächenmäßigen Ausbildung von besonderer Bedeutung für das Stadtbild. Die Festsetzungen über Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachüberstand und Traufausbildung sowie die Form und Dimension der Dachaufbauten, der Dachflächenfenster und der Dachverglasungen sind so gewählt, dass negative Auswirkungen auf die Gestaltung unterbunden werden sollen, und trotzdem eine gute Nutzbarkeit der Dachräume gesichert ist. (Diese Einschränkungen wurden außerdem wegen der hohen Reflektions- und Blendwirkung von Dachflächen vorgenommen.)

Ebenso verstehen sich die Festsetzungen zur Fassadengestaltung, Einfriedungen (das Nachbarrechtsgesetz für Rheinland-Pfalz ist zu berücksichtigen) und die Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Lenkende Festsetzungen zur Fassadengestaltung sind für eine Bebauung in dieser exponierten Lage unbedingt erforderlich. Durch die Festsetzungen zu Materialwahl und zur Farbgebung soll die Korrespondenz der Neubebauung zum bestehenden Stadtbereich, dessen Charakter und seiner gestalterischen Qualität hergestellt werden.

In Festlegungen wurden immer die Grundsätze der Gestaltung mit den Erfordernissen neuer Techniken (Solaranlagen, Satellitenempfangsanlagen) und der Gestaltungsfreiheit abgewogen. Deshalb sind die Gestaltungsforderungen, die an den vom öffentlichen Raum aus einsehbaren Bereich gestellt werden, oft höher, als die Festsetzungen, die für die privaten Bereiche gestellt wurden (Eingrünung der Lagerflächen, Schaffung von Einfriedungen als Sichtschutz).

Bei der Standortwahl von Müllbehältnissen muß aus hygienischen Gründen darauf geachtet werden, dass diese an schattigen, kühlen Stellen aufgestellt werden.

Bezüglich der Ausleuchtung der Gewerbeflächen ist darauf zu achten, dass insbesondere die Lagergüter und die Krane und Fördererichtungen nicht direkt und grell angestrahlt werden. Auch die Gewerbegebäude sollen nicht grell angestrahlt werden. Sie sollen gestalterisch nicht so stark in Erscheinung treten. Die Lichtpunkthöhe ist so niedrig wie möglich zu wählen. Außerdem ist bei der Beleuchtungsaufstellung darauf zu achten, dass keine Blendwirkung für die L527 oder andere Straßenverkehrsflächen entsteht.

6.6 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Erläuterung der notwendigen Maßnahmen wurde ein Landespflegerischer Planungsbeitrag erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen werden darin erörtert. Die erforderlichen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan integriert. Es soll eine starke Durchgrünung des Gebiets gewährleistet werden. Eingriffe werden soweit möglich vermieden, nicht vermeidbare Eingriffe werden ausgeglichen. Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen werden teilweise im Plangebiet und durch Ausgleichsmaßnahmen auf Ersatzflächen außerhalb des Plangebiets, die im Zusammenhang mit anderen ökologisch wertvollen Konzepten stehen, nachgewiesen. Die getroffenen Festsetzungen unterstützen außerdem die gewünschte Gestaltung im und um die Gewerbeflächen. Das Baugebiet kann so harmonisch in das Landschaftsbild eingebunden werden.

Zur umfassenden Einbindung des Plangebiets in die Umgebung wurden für die seitlichen und rückwärtigen Grenzen jeder Gewerbefläche ein Eingrünungsstreifen festgesetzt. Dieser Streifen wurde nicht in die Planzeichnung sondern in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen, um die Möglichkeit einer flexiblen Grundstücksaufteilung insbesondere bei einer nördlichen Gewerbegebietserweiterung zu sichern. Die nachhaltige Umsetzung dieser Pflanzstreifen ist für die gesamte Stadtansicht von außergewöhnlich hoher Bedeutung. Zusätzlich wurde das Flurstück 2891 speziell um die Gebietseingrünung zu sichern mit in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der L 527 sind dringend erforderlich zur landschaftlichen Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft. Sollten die auf öffentlichem Gelände platzierten

Baumstandorte die Abstandsflächen gemäß Nachbarnrechtsgesetz zu den privaten Grundstücksflächen nicht einhalten können, sind diese trotzdem zu pflanzen.

Außerdem wird empfohlen, die Oberflächenwässer auf den privaten Grundstücken zu versickern, bzw. diese als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Grünflächen aufzufangen und zu nutzen. Der Eingriff in den Wasserhaushalt bei einer Bebauung des Gebiets soll so gering wie möglich gehalten werden.

Bei der Nutzung von Dachablaufwasser sind die einschlägigen Rechtsvorschriften und technischen Normen zu berücksichtigen.

Für den Bau spezieller Versickerungseinrichtungen muß darauf hingewiesen werden, dass eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Beim Anlegen von Versickerungsteichen, Zisternen u.ä. ist das Anlegen eines entsprechenden Überlaufes in die Kanalisation unverzichtbar, da bei Hochwasserspitzen Folgen für die Unterlieger auftreten können.

(siehe hierzu auch Grünordnungsplan / Bestandteil der Begründung)

6.7 Altlasten

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen für die Errichtung des Brückenbauwerks über die Bahn wurden Bodenkontaminationen festgestellt ("organoleptisch auffällige Massen" siehe Besprechungsvermerk - Nr.1 Straßen- und Verkehrsamt Worms -Projektbüro- vom 27.10.95). Diese Kontaminationen wurden, soweit von ihnen schädigende Auswirkungen und Gefahren ausgehen konnten, im Rahmen der Erschließung des Baugebiets ordnungsgemäß beseitigt.

Die erstellten Gutachten und die Unterlagen zur ordnungsgemäßen Entsorgung der Altlasten sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Da die festgestellten Schäden im Boden erfolgreich entfernt und im Grundwasser keine relevanten Parameter festgestellt wurden, kann die Sanierung als abgeschlossen bezeichnet werden. Die Flurstücke werden als nicht altlastenverdächtig zurückgestuft. Die Altlasteneinstufung wird zurückgenommen. Auf dem Gelände ist damit eine gewerbliche Nutzung möglich.

Bezüglich der des Sanierungsabschlusses und der weiteren Behandlung der Flächen sind die Vorgaben der Schreiben der Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz vom 23.06.1999 und vom 11.10.1999 unbedingt zu beachten und zu berücksichtigen. Die beiden Schreiben sind Bestandteil dieser Begründung. Die dort gestellten Vorgaben sind verbindlich einzuhalten.

er späteren Bodenordnung kann zur Zeit noch nicht abschließend geklärt werden. Sollten Eigentümer einverstanden sein, kann eine freiwillige Bodenordnung stattfinden. Bei einem gesetzlichen Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB ist zu bedenken, dass im Baugebiet derzeit sehr kleine Grundstücke mit jeweils unterschiedlichen Eigentümern vorhanden sind. Eine Zuteilung bei zu kleinen Eingabegrößen kann dazu führen, dass ein gesetzliches Umlegungsverfahren nach BauGB unzulässig ist.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche Baugebiet	(ohne externe Ersatzflächen)	ca. 1,78	ha
Erschließungsfläche L 527	(incl. Wirtschaftswege und Nebenflächen)	ca. 0,33	ha
Fläche Gewerbegebiet	(ohne L 527)	ca. 1,45	ha
Erschließungsfläche intern		ca. 0,13	ha
Ausgleichsfläche innerhalb des Gebiets		ca. 0,07	ha
Grundstücksfläche	(ohne Erschließungs- und Ausgleichsflächen)	ca. 1,25	ha
Anzahl der Grundstücke		ca. 6	Stück
Ersatzflächen außerhalb des Gebiets		ca. 0,30	ha
Gesamter Geltungsbereich		ca. 2,08	ha

9. Kosten der Erschließung (Stand Juli 2000)

Die geschätzten Erschließungskosten für das Baugebiet belaufen sich auf ca. 0,85 Mio DM. Die Beseitigung der Bodenkontaminationen sind hierbei nicht berücksichtigt.

10. Empfehlung

Der Baubeginn ist den Trägern öffentlicher Belange, sofern sie in ihren Kompetenzen tangiert werden können, frühzeitig anzuzeigen. Dadurch ist eine koordinierte Ausführung der Erschließungsmaßnahmen möglich.

Die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes hinzuweisen.

Bei Baumaßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen zu achten.

Der landespflegerische Planungsbeitrag und die Gutachten zur Altlastenfeststellung und Sanierung sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.