Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Kirchheimer Straße - Ost <

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 04/2008
ergänzt 03/2011, 11/2011 und 06/2012

2. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl S. 1509),

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47)

- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.Januar 1994 (GVBl. S. 153), mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Oktober 2010 (GVBl. S. 319)

2. Bisheriger Verlauf des Aufstellungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 17.12.1991 und 17.11.1998 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.1992 und 26.02.1999 öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach öffentlicher Bekanntmachung vom 22.02.1992.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.1999 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gebeten. Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.03.1999 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 29.03.1999 bis zum 29.04.1999 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen zur Planung vorgebracht. Infolge der Offenlage wurden Änderungen am Plankonzept erforderlich, so dass die Offenlage in der Zeit vom 15.05.2000 bis. Zum 15.06.2000 wiederholt wurde.
Über die Ergebnisse dieser Offenlage hat der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.08.2000 beraten und beschlossen. Hierbei ergab sich wiederum Änderungsbedarf.

Erst in seiner Sitzung vom 04.10.2006 hat der Stadtrat daraufhin die Planung wieder aufgegriffen und in seiner Sitzung vom 10.05.2011 auf der Grundlage eines angepassten und weiter entwickelten Bebauungsplanentwurfs eine erneute Offenlegung und Beteiligung der Behörden beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2011 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 08.06.2011 gebeten. Von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die öffentliche Auslegung wurde am 10.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 20.06.2011 bis zum 29.07.2011 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von verschiedenen Bürgern Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 27.09.2011 behandelt. Infolge der Beschlusslage haben sich wiederum Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben, die eine Wiederholung des Beteiligungsverfahrens erfordern.

Betroffene Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Schreiben vom 09.11.2011 um Abgabe einer Stellungnahme zu den geänderten Teilen der Planung bis zum 16.12.2011 gebeten. Von 4 Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen zur Planung vorgetragen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 11.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 21.11.2011 bis zum 13.12.2011 durchgeführt. Im Rahmen dieser Offenlage keine weiteren Anregungen zur Planung vorgebracht.

Die Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 27.03.2012 behandelt. Infolge der Beschlusslage haben sich keine Änderungen des Bebauungsplanentwurfs ergeben. ,
Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 27.03.2012 als Satzung beschlossen.
Der Bebauungsplan soll nun nach Ausfertigung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft getreten.

3. Lage, Abgrenzung und Bezeichnung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes >Kirchheimer Straße-Ost< erfasst einen Ausschnitt der zusammenhängend bebauten Ortslage, in der südlichen Hälfte des Stadtgebietes, zwischen der engeren Kernstadt bzw. dem Bahnhofsareal im Norden, dem Gewerbegebiet Grünstadt Süd im Osten und den ausgedehnten Wohngebieten der Südstadt im Westen. Das überplante Gebiet liegt zwischen der Kirchheimer Straße im Westen, den Gleisanlagen der DB-Strecke Frankenthal-Ramsen/Monsheim im Osten, der Obersülzer bzw. Sausenheimer Straße im Norden und dem schienengleichen Bahnübergang im Zuge der Kirchheimer Straße (L 516) im Süden. Mit einer Nord-Süd-Ausdehnung von rd. 900 m und einer Ost-West-Ausdehnung von max. 230 m, hat das Plangebiet einen schmalen, lang gestreckten Zuschnitt.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen durch die westl. Grenze der Straßenparzelle der Kirchheimer Straße, im Norden durch die südlichen Grenzen der Straßenparzellen der Sausenheimer Straße und der Obersülzer Straße und im Osten durch die östl. Grenze des Bahnanlagengrundstücks, während die südliche Begrenzung durch die spitz aufeinander zulaufende Kirchheimer Straße und die Gleistrasse gebildet wird.

Der Bebauungsplan umfasst damit die folgenden Flurstücke und Straßen- bzw. Bahnparzellen:
670/8 (Kirchheimer Straße), 3851/11, 3967/03, 3967/04, 3967/08, 3967/09, 3972, 3974/01, 3974/05, 3974/06 (Verladestraße), 3975, 3975/04, 3975/05, 3975/08, 3975/17, 3975/18, 3975/19, 3975/02, 3975/20, 3975/21, 3975/25, 3975/28, 3975/32, 3975/33, 3975/34, 4016/07, 4016/09, 4016/10, 4033/02, 4033/03, 4033/04, 4053/10, 4053/12, 4053/14, 4053/20, 4053/24, 4053/25, 4126/08, 4126/09, 4126/10, 4126/11, 4126/12, 4126/13, 4126/14, 4126/15, 4280/22, 4280/68, 4280/71, 4280/76, 4280/78, 4280/79, 4280/93, 4280/94, 4280/95, 4280/96, 4280/98 (Verladestraße), 4280/99 (Verladestraße), 4280/113, 4280/115, 4280/116, 4280/119, 4280/120,

Das so abgegrenzte Plangebiet hat eine Größe von rd. 10,96 ha.

Der Geltungsbereich wurde seit der öffentlichen Auslegung der Planung gem. § 3 (3) BauGB im Jahr 2000 geringfügig verändert. So wurde das Grundstück Flst. Nr. 4280/76, das nach dem offen gelegten Planentwurf als einziges Grundstück östlich des Plangeländes bzw. im rückwärtigen Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Hagenburger lag, aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da es zugleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes >Gewerbegebiet Süd< liegt. Damit bildet das Bahngelände einheitlich die östliche Grenze des Geltungsbereiches, was die Handhabbarkeit und Rechtsicherheit des Planes deutlich verbessert. Dagegen wurde das Flst. Nr. 4280/98 mit der neu ausgebauten Verladestraße einschließlich des Einmündungsbereiches ganz in den Geltungsbereich einbezogen, wodurch sich eine geringfügige Arrondierung der nördlichen Abgrenzung ergeben hat.

4. Anlass der Planung – Planungserfordernis

Der Beschluss zur erstmaligen Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB für den Bereich >Kirchheimer Straße – Ost< wurde bereits vor 20 Jahren in der Sitzung des Stadtrates am 17.12.1991 gefasst und damit das Verfahren zur Aufstellung des Planes aufgenommen. In der zugehörigen Begründung in der Fassung vom März 1992 wurde insbesondere folgender Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes benannt.

„Die Aufstellung des betreffenden Planes ist erforderlich, um die Vergrößerung des vorhandenen Bau- und Lebensmittelmarktes zu ermöglichen. Gleichzeitig wird das gesamte Plangebiet geordnet und die Voraussetzungen für einen neuen Festplatz geschaffen."

Aufgrund von zwischenzeitlich eingetretenen baulichen Entwicklungen innerhalb des Plangebietes sowie einer teilweisen Neubestimmung der Planungsziele wurde mit Datum vom 17.11.1998 beschlossen, das Planverfahren für einen hinsichtlich Geltungsbereich und Planinhalte veränderten Bebauungsplan erneut einzuleiten. Der erneute Aufstellungsbeschluss wurde mit Datum vom 26.02.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
In der Folge wurde das gesetzliche Aufstellungsverfahren mit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der förmlichen Offenlage fortgesetzt, um mit der Wiederholung der förmlichen Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 15.05.2000 bis zum 15.06.2000 vorläufig wieder zum Stillstand zu kommen. Sodann hatte der Stadtrat in der Sitzung vom 29.08.2000 über die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen entschieden. Aufgrund der sich infolge der Beschlusslage ergebenen Änderungen des Bebauungsplanentwurfs wurde in der Sitzung eine nochmalige, wenngleich verkürzte Offenlage beschlossen.

Mit diesem Verfahrensstand hatte die Planung die formelle und materielle Planreife erlangt, so dass die planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen nach § 33 BauGB möglich wurde. Aufgrund des seitherigen Zeitablaufes, ohne dass das Planverfahren abgeschlossen wurde, ist entsprechend der Rechtsprechung des BVerwG diese Möglichkeit wieder entfallen, so dass sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauanträgen im Plangebiet heute wieder (allein) nach § 34 BauGB richtet.

Im Zeitraum des Aufstellungsverfahrens wurden im Plangebiet mittlerweile mehrere große Bauprojekte verwirklicht, die seinerzeit u.a. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes waren.

So ist im südlichen Plangebiet das sogen. **Fachmarktzentrum 2** mit mehreren größeren Einzelhandelsbetrieben entstanden. Es umfasst derzeit einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit rd. 1400 qm Verkaufsfläche, einen Fachmarkt für Zoobedarf mit rd. 500 qm Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit rd. 650 qm Verkaufsfläche und ein zweigeschossiges Geschäftsgebäude, in dem

ursprünglich ein Friseur- und Kosmetiksalon, ein Sonnenstudio und ein Fitnessstudio betrieben wurden. Z.z. stehen Ladenlokale leer.

Im nördlichen Plangebiet wurde das bestehende Kaufland **SB-Warenhaus** durch einen erweiterten Neubau ersetzt, der rd. 5.000 qm Verkaufsfläche und eine Shop-Zone mit rd. 350 qm Verkaufsfläche umfasst. Während der Umbauphase wurde auf dem Gelände Obersülzer Straße 12a, Flst. Nr. 3975/25 (ehm. Straßenmeisterei) nach Rückbau der Altbebauung ein Verbrauchermarkt mit rd. 1200 qm Fläche errichtet, der wieder zurückgebaut wurde.

Südlich davon wurde die historische Altbebauung der Möbelfabrik Verladeplatz Nr. 2-4, die später zweitweise als Getreidelager gedient hatte, zu einem **Dienstleistungs- und Ärztezentrum** umgebaut und erweitert. Im Erdgeschoss des umgebauten Gebäudekomplexes wurde eine Apotheke eingerichtet. Der Neubau erreicht teilweise eine Höhe von 17,6 m über der Kirchheimer Straße.

Zur Erschließung und Anbindung beider Vorhaben wurde die Verladestraße als Verbindungsstraße zwischen dem Verladeplatz/Kirchheimer Straße und der alten Obersülzer Straße auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und eines Erschließungsvertrages als öffentliche Straße ausgebaut und ein Umbau des Kreuzungspunktes Verladeplatz/Kirchheimer Straße vorgenommen.

Auf dem Gelände des **bestehenden Autohauses** Kirchheimer Straße 59A wurde in jüngerer Zeit eine zusätzliche Ausstellungs- und Verkaufshalle errichtet.

Zuletzt wurde auf dem Grundstück Obersülzer Straße 12a, Flst. Nr. 3975/25 (ehm. Straßenmeisterei) die Genehmigung zur Errichtung eines **Logistikzentrums** der Fa. Jost erteilt.

Diese neu entstandene Bebauung hat nun ihrerseits wieder Auswirkungen auf die bodenrechtlichen Maßstäbe des § 34 BauGB und verändert den Zulässigkeitsrahmen entsprechend, insbesondere hinsichtlich der Höhe und der Grundfläche der Gebäude, aber auch der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Zudem ist das Plangebiet durch ein weites Nutzungsspektrum geprägt, das insgesamt gesehen keinem Baugebietstyp der BauNVO entspricht, sondern sich vielmehr als Abfolge verschiedener Baugebietstypen darstellt, die sich abschnittsweise auch überschneiden.

Aufgrund der hinsichtlich Art der Nutzung, Grundfläche und Höhe insgesamt heterogenen Bestandsbebauung, die keinen einheitlichen und ordnenden Zulässigkeitsrahmen für künftige Bauvorhaben abgeben kann, so dass ggf. auch solche Bauvorhaben zugelassen werden müssen, die zu einer Verschlechterung der städtebaulichen Verhältnisse führen (Störung der auch vorhandenen Wohnnutzung, Nutzungen mit erheblichem zusätzlichem Verkehrsaufkommen, Errichtung von weiteren Einzelhandelsbetrieben im gewerblichen Teil des Gebietes, Gemengelagenproblematik) soll nun das Planverfahren wieder aufgenommen und endgültig abgeschlossen werden.

In letzter Zeit ist neben den städtebaulichen Problemen, die aufgrund des Ansiedlungsdrucks von Einzelhandelsbetrieben an nicht zentralen Lagen entstehen, auch die Problematik der Spielhallen hinzugekommen, die ebenfalls Lagen an gut frequentierten Einfallstraßen anstreben.

Zudem weichen die in der jüngeren Vergangenheit nach § 34 BauGB genehmigten Vorhaben teilweise von den Vorgaben des in Teilen überholten Bebauungsplanentwurfs ab, so dass die Planung entsprechend angepasst werden muss.

Die Stadt Grünstadt hat zur räumlichen Steuerung der künftigen Einzelhandelsentwicklung die Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes bei der CIMA Beratung und Management GmbH, München, erstellen lassen, das als Entwurf in der Fassung vom November 2010 fachliche Grundlage der entsprechenden Regelungen des Bebauungsplanes war.
Die Abstimmung mit den zuständigen Behörden (SGD Neustadt, KV Bad Dürkheim, VRRN) ist erfolgt und das Konzept durch den Stadtrat beschlossen worden. Die Empfehlungen des Gutachtens zur künftigen Standortentwicklung können nun mit Hilfe der verbindlichen Bauleitplanung umsetzt werden.

Aufgrund der Lage des Gebietes an einer stark frequentierten Ausfallstraße besteht eine hohe Attraktivität für die Aufstellung von großflächigen Werbetafeln, die jedoch in ihrer Häufung störend für das Ortsbild sind. Um ein Mindestmaß an Gestaltqualität zu erhalten, sind Vorgaben zu Werbetafeln erforderlich.

Außerdem wurde im Rahmen des Integrierten Entwicklungskonzeptes für das Fördergebiet >Innenstadt-Stadtzentrum< ein „Gestaltungshandbuch" entwickelt, in dem die baugestalterischen Anforderungen für das Gebiet zusammengefasst sind, mit denen eine Aufwertung des Stadtbildes im Innenstadtbereich durch besser am Bestand angepasste Neubauvorhaben erreicht werden soll. Der Kernbestand dieser Vorgaben soll mittels örtlichen Bauvorschriften in eine verbindliche Form gebracht werden. Hievon ist ein Teil des Bebauungsplangebietes betroffen.

5. Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes > Kirchheimer Straße - Ost < sollen daher in dem von baulicher Dynamik geprägten Gebiet in Stadteingangslage die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine möglichst dauerhafte städtebauliche Ordnung geschaffen werden. Im Einzelnen dient der Bebauungsplan heute folgenden Zielsetzungen.

- Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung entsprechend den Vorgaben der BauNVO für die unterschiedlichen Nutzungsbereiche und hierüber,
- Bestimmung einer verträglichen Nutzungszuordnung,
- Ausschluss von Nutzungskonflikten,

- Schutz der bestehenden Wohnnutzung,
- Festschreibung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes (Verkaufsflächen; Sortimente) zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches,
- Sicherung der gewerblich genutzten Bereiche vor Verdrängung durch weiteren Einzelhandel,
- Begrenzung der Dichte und Höhe der Bebauung in Stadteingangslage,
- Sicherung eines Mindestabstandes der Bebauung zur Landestraße,
- Wahrung der städtebaulichen Proportionen des Straßenraumes der Kirchheimer Straße,
- Schutz der städtebaulichen und baugestalterischen Merkmale der gründerzeitlichen Bebauung im oberen Abschnitt der Kirchheimer Straße,
- Verbindliche Vorgabe von baugestalterischen Vorschriften für bestimmte gestaltsensible Teilbereiche des Plangebietes.

Zusammenfassend dient der Bebauungsplan der Sicherung und Konkretisierung der Zulässigkeitsmaßstäbe nach § 34 BauGB im dem weitgehend bebauten Gebiet.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Regionaler Raumordnungsplan
Im derzeit wirksamen Regionalplan Rheinpfalz 2004, Gesamtkarte, ist das Plangebiet als *Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistungen und Gewerbe, Bestand*, dargestellt.

Im Bebauungsplangebiet sind mit den Kaufland SB –Warenhaus und dem Fachmarktzentrum 2 zwei Standorte des großflächigen Einzelhandels vorhanden. Die hierfür maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind z.Z. festgelegt im Regionalplan Rheinpfalz 2004 bzw. dessen 1. Teilfortschreibung. Die 1. Teilfortschreibung betrifft nur den Sachbereich „Dienstleistung und Handel" und ist mit Bekanntmachung vom 15.05.2006 in Kraft getreten.

Nach der 1. Teilfortschreibung ist der engere Innenstadtbereich der Stadt zwischen östlichem und westlichem Graben als *Versorgungskern* dargestellt. Diese Versorgungskerne dürfen nach Planziel 4.2.2.6 keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Einzelhandelsgroßprojekte und die Agglomeration von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten erfahren.

Zudem können im Regionalplan *zentralörtliche Standortbereiche* und *Ergänzungsstandorte* dargestellt werden, in denen großflächige Einzelhandelsprojekte zulässig sind. Dabei sind solche mit zentrenrelevanten Sortimenten in den zentralen Standortbereichen der Mittelzentren und solche mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorrangig in den Ergänzungsstandorten zulässig. Für Grünstadt ist im Innenstandbereich ein zentralörtlicher Standortbereich dargestellt, Ergänzungsstandorte fehlen jedoch derzeit im wirksamen Regionalplan völlig.

Die bestehenden Fachmarktzentren, das Globus- und das Kaufland-Gelände sind lediglich als sogen. sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort/Bestand kartiert, wobei eine Verkaufsflächenerweiterung an diesen Standorten vermieden werden soll, um innerstädtische Versorgungsstrukturen zu stabilisieren und bereits eingetretene Fehlentwicklungen nicht weiter zu verfestigen.

Zentrenrelevante Randsortimente sollen auf max. 10 % der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 700 qm, begrenzt werden.
Welche Sortimente zentrenrelevant sind, beurteilt sich nach einer entsprechenden Auflistung, die Bestandteil der 1. Teilfortschreibung ist.

Nach dem seit dem 14.10.2008 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm IV ist gem. Planziel 58 die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten nur in städtebaulich integrierten Bereichen (Innenstadt, Stadtteilzentrum) zulässig. Diese Bereiche sind als zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB von den zentralen Orten festzulegen und zu begründen. Hierzu ist ein mit der Regionalplanung abgestimmtes Einzelhandelskonzept erforderlich.

Nach Planziel 59 ist die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig, die ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen sind.
Die Stadt Grünstadt hat mittlerweile ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erstellt, die in der Fassung vom November 2010 mit den zuständigen Behörden der Regionalplanung (SGD Süd, VRRN, Kreisverwaltung Bad Dürkheim) abgestimmt wurde.

Flächennutzungsplan
Im wirksamen Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist das Plangebiet als gemischte Baufläche/Bestand, als gewerbliche Baufläche/Bestand sowie als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit den Zweckbestimmungen „Fachmarktzentrum" und „Einkaufsmarkt" und Fläche für Bahnanlagen und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Der nun aufgestellte Bebauungsplan trifft seine Festsetzungen auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes und entspricht damit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB.

Bestehende Bebauungspläne und Bebauungsplanentwürfe
Der anstehende Bebauungsplan überlagert die beiden wirksamen Bebauungspläne >Östlich des Leininger Gymnasiums < und >Südost – Änderung 6< im Verlauf der Kirchheimer Straße, um hier im Sinne der besseren Handhabbarkeit eine durchgehende Abgrenzung des Geltungsbereiches zu erhalten. Da die Bereiche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind, ist hiermit keine inhaltliche Änderung verbunden bzw. werden die Bestimmungen der bestehenden Bebauungspläne übernommen.

Eine bislang geplante Überlagerung mit dem östlich angrenzenden Bebauungsplan > Gewerbegebiet Süd< im Bereich des Flst. Nr. 4280/76 ist entfallen, da hier die Bauabsichten zwischenzeitlich realisiert worden sind, so dass diese Fläche aufgrund des räumlichen Zusammenhanges nicht mehr aus umgebenden Gewerbegebiet herausgelöst werden muss, sondern weiterhin mit diesem zusammen überplant werden kann.

Das Planverfahren zum Bebauungsplan >Kirchheimer Straße Ost< wurde mit Beschluss vom 17.12.1991 aufgenommen, wobei die ursprüngliche Bebauungsplanfassung mit 02/1988 datiert ist. Diese Fassung, mit der im Jahr 1992 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt wurde, zeigt noch das Werksgleis der Didier-Werke, das südlich des heutigen Autohauses Rittersbacher zum Werksgelände jenseits der Kirchheimer Straße abzweigt sowie südlich davon den Werksparkplatz sowie einen geplanten städtischen Festplatz. Auf dem Gelände wurde zwischenzeitlich das Fachmarkzentrum 2 errichtet und das Werksgleis wurde aufgegeben. Diese Änderungen wurden in die spätere Fassung des Bebauungsplanes integriert.

Grundlage des weiteren Planverfahrens bis zur 2. Offenlage vom 15.05.2000 bis zum 15.06.2000 war der durch die Verwaltung erstellte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung 08/2000.
Die Planung wurde nun neu auf einer digitalen Grundlage gezeichnet und dabei der seither entstandene Baubestand eingearbeitet und die Planfestsetzungen entsprechend angepasst und vereinfacht. Verschiedene Festsetzungen mussten geändert werden, ohne dass die Grundkonzeption der Planung verlassen wurde. Das Planverfahren wurde sodann auf der Grundlage des Entwurfs in der Fassung 06/2008 mit Ergänzungen von 02/2011 fortgesetzt.

Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB
Da das bereits im Jahr 1991 begonnene Bebauungsplanverfahren nicht vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden konnte, muss die Planung nach § 244 (1) BauGB nach dem BauGB in der Fassung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 durchgeführt werden.
Gem. § 2 (4) BauGB muss künftig für bestimmte Bebauungspläne eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.
Bei Bebauungsplänen, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, kann jedoch von einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Nach § 13 BauGB können Bebauungspläne im sogen. vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Im konkreten Fall handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet innerhalb des Siedlungszusammenhanges und damit um ein Gebiet im Sinne des § 34 BauGB. Alle jüngeren Bauvorhaben wurden nach § 34 BauGB zugelassen und bilden zusammen mit den unverändert bestehenden Gebäuden den Baubestand des Gebietes, an dem sich die Planung orientiert.
Die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche) werden nicht wesentlich verändert, da die Planung lediglich die vorhandenen Baurechte nachzeichnet und festschreibt.
Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird keine Umstrukturierung angestrebt, vielmehr wird lediglich der vorgefundene Bestand den Kategorien der BauNVO zugeordnet, um über den hiermit eingeführten Gebietsgewährleistungsanspruch störende gebietsuntypische Nutzungen auszuschließen. Auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen findet der Bebauungsplan seine Vorgaben im Bestand.
Dementsprechend hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 04.10.2006 die Fortsetzung des Aufstellungsverfahrens im vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die Belange des Umweltschutzes im Sinne von 1 (6) 7 BauGB und § 1a BauGB werden durch die Planaufstellung nicht mehr berührt, als eine nach § 34 BauGB verlaufende städtebauliche Entwicklung des Gebietes.

Denkmalschutz
Die Gebäude Kirchheimer Straße 31 und Obersülzer Straße Nrn. 12a und 14 sind nach der Denkmaltopographie für den Landkreis Bad Dürkheim, Bd. 13.2 Einzeldenkmäler im Sinne des Denkmalschutzrechts.
Die Gebäude Kirchheimer Straße Nr. 29 – Nr. 35 liegen nach der Denkmaltopographie innerhalb der Denkmalzone Kirchheimer Straße Nrn. 20-46 und Nrn. 29 – 35. Damit ist das Gebäude Kirchheimer Straße Nr. 31 sowohl Einzeldenkmal als auch Bestandteil der Denkmalzone.
Außerdem ist das ehemalige Stellwerk Süd am Verladeplatz als Kulturdenkmal aufgelistet.

Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB
Die Gebäude und Grundstücke Kirchheimer Straße Nrn. 29 – 35 A liegen innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes >Innenstadt-Stadtzentrum<, das mit Bekanntmachung vom 11.08.2009 rechtswirksam geworden ist. Innerhalb des Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit der Förderung von Maßnahmen aus Mitteln des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren".

7. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet

Lage, Größe

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich des zentralen Innenstadtgebietes bzw. des Bahnhofsgeländes in exponierter Lage am südlichen Stadteingang. Es erstreckt sich über eine Länge von rd. 900 m entlang der Kirchheimer Straße (L 516) bzw. der Gleisanlagen der Bahnstrecke Grünstadt-Freinsheim-Frankenthal, vom schienengleichen Bahnübergang der Kirchheimer Straße im Südosten bis zur Obersülzer Straße im Nordosten. Das lang gestreckte Plangebiet erfasst dabei die gesamte Fläche der Bahn- bzw. Gleisanlagen sowie die Straßenverkehrsfläche der parallel dazu verlaufenden Kirchheimer Straße sowie die dazwischen liegenden Siedlungsbereiche mit einer Breite von max. 230 m.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von rd. 11 ha

Erschließung

Das Änderungsgebiet liegt ca. 150 m südlich des Bahnhofs und auch verkehrsgünstig an der Kirchheimer Straße (L 516), die nach Südosten zur Autobahn A 6 bzw. zur B 271 und nach Nordwesten zur Innenstadt verbindet. Die Kirchheimer Straße trägt in dem Abschnitt ein Verkehrsaufkommen von rd. 10.700 bis 17.300 Kfz/d (MODUS Consult, 2006). Der südliche Teil des Plangebietes weist etwa bis zur Straße Verladeplatz nur eine Grundstückstiefe auf, die allein über die Kirchheimer Straße erschlossen wird.

Etwa ab der Höhe der St.-Kilian-Straße zweigt die Verladestraße in das Gebiet in östliche Richtung ab und erschließt hier das Kaufland-SB-Warenhaus und das in zweiter Reihe liegende Ärzte- und Dienstleistungszentrum. Die Kirchheimer Straße wurde im Bereich der Einmündung um eine Linksabbiegespur erweitert, um mit Blick auf den Kundenverkehr zum Warenhaus die Leistungsfähigkeit der Straße zu erhöhen.

Die Straße Verladeplatz bindet über die Verladestraße (noch in privatem Eigentum der Fa. Kaufland) in nördliche Richtung an die alte Obersülzer Straße bzw. die Unterführung in Richtung Bahnhof wieder an. Die wenigen Grundstücke am Nordrand des Plangebietes werden von der alten Obersülzer Straße bzw. der Obersülzer Straße (L 453) erschlossen.

Das östliche Rückgrad des Plangebietes bilden die Bahnanlagen, die am Südende des Plangebietes im Zuge der Kirchheimer Straße und am Nordende des Plangebietes im Zuge der Obersülzer Straße gequert werden können, im Übrigen jedoch eine ausgeprägte Zäsur zu dem im Osten anschließenden Gewerbegebiet Grünstadt Süd bilden.

Eigentumsverhältnisse

Die bebauten bzw. bebaubaren Grundstücke sind in privatem Eigentum. Die Straßengrundstücke stehen im Eigentum der Stadt bzw. des Landes Rheinland-Pfalz. Eigentümer des Bahngeländes ist die DB AG.

Höhenverhältnisse
Das Plangebiet fällt von West (Kirchheimer Straße) nach Ost (Bahngelände) um mehr als eine Geschosshöhe ab. Im Verlauf der Straße Verladeplatz fällt das Gelände in West-Ost-Richtung von rd. 100,72 müNN im Bereich der Kirchheimer Straße auf rd. 95,73 müNN im Bereich der Kurve der Straße Verladeplatz ab.

Bebauung/Nutzung
Das gesamte Gebiet ist weit überwiegend bebaut und weist kaum noch Bereiche auf, deren bauliche Nutzung nicht bereits festgelegt ist.

Das heute vorhandene Nutzungsspektrum wird stark durch die Lage an einer stark frequentierten Hauptausfallstraße geprägt und umfasst im Wesentlichen Einzelhandel und Dienstleistungen und in geringen Umfang auch Wohnnutzung. Die Bebauung besteht dementsprechend aus einer losen Folge von frei stehenden Gewerbebauten unterschiedlicher Größe und Höhe, die sich entlang der Kirchheimer Straße aufreihen, ohne dass ein homogenes Bild entsteht. Nur im nördlichen Teil geht die Bebauung in eine geschlossene Gebäudezeile der Gründerzeit über, die hinsichtlich Höhe und Gestaltung einheitlicher ist.
Den südlichen Abschluss des Gebietes bildet das Fachmarktzentrum 2, das einen Lebensmittelmarkt, einen Getränkemarkt, einen Drogeriemarkt, einen Markt für Haustier- und Zoobedarf sowie ein gemischt genutztes Geschäftshaus umfasst. Den zumeist eingeschossigen großflächigen Handelsbauten ist ein gemeinsamer großflächig versiegelter Kundenparkplatz vorgelagert, der über eine Zufahrt mit kurzer Einfädelspur an die Kirchheimer Straße angeschlossen ist.
Anschließend folgen die eingeschossigen Verkaufs- und Servicegebäude und Ausstellungsflächen eines VW und Audi-Autohauses.
Nördlich schließt sich das Gelände einer Tankstelle mit den entsprechenden typischen Verkaufsgebäuden und weitgehend befestigten Freiflächen an.
Es folgt eine frei stehende hist. Villa und eine dahinter liegende Reihenhauszeile, deren Nutzung Dienstleistung und Wohnen umfasst. Auf dem gleichen Grundstück befindet sich mit dem Anwesen Kirchheimer Straße Nr. 49A-C noch ein von der Straße zurückversetztes Geschäftsgebäude, das eine Videothek, einen Elektrofachmarkt sowie einen Gewerbebetrieb beherbergt. Die Fläche bis zur Kirchheimer Straße wird als befestigter Kundenparkplatz genutzt.

Das Eckgrundstück Kirchheimer Straße/Verladeplatz wird durch eine weitere Tankstelle mit Waschstraße gebildet.

Nördlich der Straße Verladeplatz folgt der Gebäudekomplex des Kaufland-SB-Warenhauses, der als großflächiger Einzelhandelsbetrieb über eine Verkaufsfläche von rd. 5.000 qm und eine Shopzone mit 350 qm Verkaufsfläche verfügt. Das Gebäude wirkt zur Kirchheimer Straße eingeschossig, nutzt jedoch den Geländeversprung zur östlich verlaufenden Verladestraße durch ein offenes Untergeschoss, in dem ein Großteil der Kundenstellplätze angeordnet sind.

Das Gebäude schließt zur Kirchheimer Straße eine dreiecksförmige Fläche ein, die ebenfalls als Kundenstellplätze genutzt wird. Insgesamt werden mehr als 360 Kundenstellplätze vorgehalten. Die Andienung/Lieferverkehr erfolgt über die Verladestraße.
Mit dem Anwesen Kirchheimer Straße Nr. 37, das ein Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtiger Halle umfasst, schließt sich ein Handwerksbetrieb (Fliesen, Fußböden) an.
Sodann folgt die kleinteiligere Gebäudezeile Kirchheimer Straße 29 – 35, die aus einer weitgehend geschlossenen Bebauung aus dem Anfang des 20. Jhd. besteht, mit zwei – drei Geschossen und Vorgartenzonen zur Kirchheimer Straße. Die Nutzung ist Wohnnutzung und Einzelhandel (Floristik/Blumen).
Entlang der Obersülzer Straße haben sich 4 frei stehende Villen aus gleicher Zeit erhalten, die Wohnnutzung aber auch Büros/Dienstleistung bzw. einen Gewerbebetrieb (Schwimmbadtechnik/Schwimmbadbau) aufweisen.
In zweiter Reihe hinter dem denkmalgeschützten Gebäude Kirchheimer Straße 12 A wurde in jüngerer Zeit ein eingeschossiger Gewerbebau errichtet, der als Logistikzentrum der Fa. Jost (Textilhandel) dient.
Entlang der Bahnanlagen erstreckt sich das Betriebsgelände eines Landhandels, der über die Straße Verladeplatz an die Kirchheimer Straße angebunden ist. Die Gebäude liegen beidseitig einer Werksstraße, die parallel zu den Gleisanlagen verläuft. Neben den Büros und Lagergebäuden befindet sich auf dem Gelände auch ein Architekturbüro.
Südlich des Verladeplatzes befindet sich die hist. mehrgeschossige Altbebauung der ehem. Möbelfabrik Verladeplatz Nr. 2-4, die saniert, aufgestockt und zu einem Dienstleistungs- und Ärztezentrum umgebaut und erweitert wurde. Im Erdgeschoss des umgebauten Gebäudekomplexes wurde eine Apotheke eingerichtet. Der zugehörige Bürotrakt erreicht teilweise eine Höhe von 17,6 m über der Kirchheimer Straße. Die Kundenparkplätze wurden auf einem Streifen ehem. Bahngeländes angelegt, der östlich der Verladestraße liegt.

Umweltverhältnisse

Das Änderungsgebiet liegt im Einwirkungsbereich der stark befahrenen Kirchheimer Straße (L 516) und der Obersülzer Straße. Nach den Ergebnissen der Lärmaktionsplanung, MODUS Consult, Speyer, Endbericht vom 02.03.2009, liegen die Schallpegel entlang der L 516 in dem Abschnitt bei *(75)70-65 dB(A) (Lden) bzw. 60-65 dB(A) (Ln).*
Das Änderungsgebiet ist weitgehend baulich befestigt (Bebauung, asphaltierte Freiflächen, gepflasterte Freiflächen, geschotterte Parkplätze) und weist kaum Großgrün (Bäume, Sträucher) auf. Lediglich am östlichen Rand des Geländes entlang der Bahnanlagen befinden sich zusammenhängende Gehölzbestände im Bereich von privaten Gewerbegrundstücken. Dies betrifft Teile des Flst. Nr. 4280/93 (Landhandel) und 4280/115 (Autohaus).

Leitungen

In Verlängerung der Otto-Fliesen-Straße verläuft eine 20 kV-Leitung in Ost-West-Richtung über privaten Grund. Im südlichen Bereich des Fachmarktzentrums 2 verläuft neben einem 20 kV-Kabel eine Gas- und eine Wasserversorgungsleitung.

8. Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan > Kirchheimer Straße-Ost< wird ein Gebiet überplant, dessen Nutzung und Bebauung lange Zeit durch die Lage an den Gleisanlagen und den Güterverkehr auf der Schiene geprägt war. Mit der Entkoppelung des Gebietes vom Schienenverkehr im Zuge des Rückganges des Güterverkehrs und der Beschränkung auf den Personennahverkehr und der zunehmenden Bedeutung des Individualverkehrs auf der Kirchheimer Straße, hat das Gebiet einen markanten Strukturwandel erfahren, der zuletzt in der Errichtung des Fachmarktzentrums im südlichen Bereich auf ehemaligem Bahngelände, dem Umbau der Möbelfabrik Verladeplatz Nr. 2-4, die später zeitweise als Getreidelager gedient hatte, zu einem Dienstleistungs- und Ärztezentrum sowie dem Neubau und der Erweiterung eines SB-Warenhauses zum Ausdruck gekommen ist. Aufgrund der Lage an der Kirchheimer Straße als der zentralen Stadteinfallstraße ist zu erwarten, dass ein permanenter Anpassungsdruck besteht, so dass mit weitere baulicher Dynamik zu rechnen ist.
Das Gebiet ist heute weitgehend bebaut und weist nur noch wenige Baulücken bzw. Gewerbebrachen auf. Dabei bietet die bestehende Bebauung hinsichtlich ihrer Kubatur und Maßstäblichkeit, ihrer Nutzung und der Größe und dem Zuschnitt der Grundstücke kein einheitliches Bild, sondern wird durch Maßstabssprünge und Nahtstellen unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Aufgrund der großen Bandbreite der bestehenden Nutzungen (SB-Warenhaus mit 5.300 qm Verkaufsfläche, Fachmarktzentrum, Autohaus etc. auf der einen Seite und Wohnnutzung in denkmalgeschützten Altbauten auf der anderen Seite) besteht bei einer weiteren Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB die Gefahr des Entstehens von städtebaulichen Spannungen und Nutzungskonflikten, Verdrängungen und gestalterischen Belastungen der Stadteingangssituation.
Aus heutiger Sicht besteht das städtebauliche Konzept der Planung vornehmlich darin einen ordnenden Rahmen für die einzelnen baulichen Nutzungen zu schaffen, in dem sich die weitere Entwicklung vollziehen kann, ohne dass andere bestehende Nutzungen beeinträchtigt werden. Ausgangspunkt ist dabei die vorgefundene Bebauung und die daraus abgeleitete baurechtliche Situation nach § 34 BauGB, dessen Zulässigkeitsmaßstab mit der Planung aufgenommen und festgeschrieben wird. Damit werden die unterschiedlichen Nutzungen des Gebietes dem entsprechenden Baugebietstyp der BauNVO zugeordnet, so dass jede Nutzung den von Ihr heute eingenommenen Bereich als Entwicklungsspielraum zugewiesen bekommt und damit empfindliche Nutzungen gegen Verdrängungen und Konkurrenz besser geschützt werden können. Dabei war insbesondere die Wohnnutzung in den denkmalgeschützten Altbauten im nördlichen Gebietesteil durch die Festsetzung eines Mischgebiets zu sichern oder die beiden Schwerpunktbereiche mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben entsprechend den Vorgaben der Regionalplanung festzuschreiben.
Zudem ist das städtebauliche Konzept durch Regelungen zur möglichen Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt, da die Stadteingangslage und die Vorgaben der bestehenden Bebauung in Gegenlage eine entsprechende Begrenzung erfordern.

9. Erforderliche Festsetzungen - Abwägung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf > Kirchheimer Straße - Ost < enthält im Sinne von § 30 (1) BauGB mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen und bestimmt damit abschließend über die Zulässigkeit von Bauvorhaben im seinem Geltungsbereich.
Die nachfolgend näher begründeten Regelungen sind erforderlich, um die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verbundenen Zielsetzungen zu realisieren.

Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, so dass die Planung auch bereits ein bestimmtes Nutzungsmuster vorfindet. Dabei entspricht die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne von § 34 (2) BauGB den folgenden Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung, die in die Planung als Festsetzungen gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO übernommen werden. Dabei werden aus städtebaulichen Gründen erforderliche Einschränkungen von Nutzungen festgesetzt, die sich jedoch auch am heutigen Nutzungsbesatz orientieren. Da sich im Bestand verschiedene Nahtstellen von unterschiedlichen Nutzungen mit einem Potenzial für Nutzungskonflikten oder Verdrängungstendenzen finden (Mischgebiet mit Wohnen vs. großflächiger Einzelhandel und (großflächiger) Einzelhandel vs. Gewerbe), die insbesondere dann zum Tragen kommen können, wenn sich die vorgefundenen Nutzungen zu Lasten benachbarter Nutzungen ausdehnen. Daher grenzt die Planung die Bereiche unterschiedlicher Nutzung räumlich ab und gibt mit der Festsetzung als Baugebiet nach BauNVO den städtebaulich gewünschten Entwicklungsrahmen vor.

Mischgebiet
Der äußerste nördliche Teil des Plangebietes, der die gründerzeitliche Bebauung umfasst, die Teil der Denkmalzone Kirchheimer Straße 20-46 und 29-35 ist, sowie weitere denkmalgeschützte Einzelbauten, die neben Wohnnutzung auch Dienstleistungen wie eine Kanzlei für Steuerberatung, Wirtschaftsprüfung, Rechtsanwälte, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe (Flieserlegerfachgeschäft, Fachbetrieb für Schwimmbadanlagen, Kfz-Hifi), Einzelhandel (Floristik) umfasst, wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um ein möglichst verträgliches und dauerhafte Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten.
Um Störungen der bestehenden Wohnnutzung in Innenstadtlage, die wesentlich zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz beiträgt, entgegenzuwirken, sind Vergnügungsstätten im Mischgebiet weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel
Im Plangebiet befinden sich zwei Standorte mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die im Regionalplan als sonstiger großflächiger Einzelhandelsstandort/Bestand und im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt sind. Beide Standorte haben über Baugenehmigungen gesicherten Bestandsschutz.

Das bestehende SB-Warenhaus nördlich des Verladeplatzes mit einer Verkaufsfläche von rd. 5000 qm und einer Shop-Zone von 350 qm wird als sonstiges Sondergebiet (SO 1) für großflächige Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt.

„Das Sondergebiet SO 1 dient der Errichtung eines SB-Warenhauses mit den zugehörigen zweckgebundenen Nebenanlagen und Stellplätzen sowie einer Shop-Zone (Mall).
Die Verkaufsfläche des SB-Warenhauses ist auf max. 5.000 qm, die Gesamtverkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe der Shop-Zone auf zusammen max. 350 qm begrenzt".

Im Lauf des Planverfahrens wurde eine Anregung des Betreibers des Warenhauses aufgegriffen, wonach Flächen, die aufgrund der über dem Parkplatz aufgeständerten Bauweise des Warenhauses infolge von Rollsteigen erforderlich werden sowie Flächenanteile des Windfangs und reine Erschließungsflächen in der Mallzone bis zu einer Gesamtgröße von 450 qm nicht auf die Verkaufsfläche angerechnet werden. Diese Regelung entspricht genau dem durch rechtskräftige Baugenehmigungen gesicherten Bestand.

Das bestehende Fachmarktzentrum am südlichen Ende des Plangebietes wird als sonstiges Sondergebiet (SO 2.1 und SO 2.2) für ein Einkaufszentrum gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Teilbereich SO 2.1 des Sondergebietes dient der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben.
Als Einzelhandelsbetriebe im SO 2.1 sind zulässig:
- Verbrauchermarkt mit den Sortimenten Nahrungsmittel/Getränke/Wein- und Spirituosen und einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm;
- Fachmarkt mit den Sortimenten Drogeriewaren/ Kosmetikartikel/Haushaltswaren und einer Verkaufsfläche von max. 650 qm;
- Fachmarkt mit den Sortimenten Zooartikel/Tiernahrung und einer Verkaufsfläche von max. 500 qm.

Branchentypische Randsortimente sind ausnahmsweise zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes 10 % nicht überschreitet.

Der Teilbereich SO 2.2 des Sondergebietes dient der Errichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes für Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe und Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke. Die Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben ist auf max. 100 qm begrenzt.

Mit diesen Festsetzungen sind die im Verlauf des bisherigen Planungsprozesses auf der Grundlage von § 34 bzw. § 33 BauGB im Plangebiet entstandenen großflächigen Einzelhandelsnutzungen hinsichtlich Verkaufsfläche und Sortiment (mit einer geringen Bandbreite) festgeschrieben.

Über die Zulässigkeit der vorgenannten bereits bestehenden Betriebe ist bereits im Rahmen des vorangegangenen Genehmigungsverfahrens auf der Grundlage des jeweils maßgeblichen Baurechts abschließend entschieden worden, so dass sich die Frage der Abwägungserheblichkeit von möglichen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) 2 BauNVO heute nicht mehr stellt.
Künftige Nutzungsänderungen jedoch, insbesondere durch einen Wechsel zu innenstadtrelevanten Sortimenten, sollen damit ausgeschlossen sein, da deren Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) 2 BauNVO auf die örtliche Versorgung, die Innenstadt bzw. auf Nachbargemeinden seinerzeit nicht ermittelt und folglich auch deren Abwägungserheblichkeit nicht beurteilt werden konnte. Aufgrund der eheblichen Größe der Verkaufsflächen in den gegebenen Einzelhandelsgebäuden dürften diese jedoch i.d.R. gegeben sein, so dass auf die unten stehenden Begründung für Einschränkungen für bestimmte Sortimente im Gewerbegebiet verwiesen wird.
Die Planung folgt damit den Empfehlungen der Einzelhandelskonzeption zur künftigen Standortentwicklung (CIMA, München, S. 49, Standortkonzept).

Gewerbegebiet
Der Teilbereich des Plangebietes zwischen dem Verladeplatz im Norden und dem Fachmarkzentrum im Süden, der heute das Ärzte- und Dienstleistungszentrum, zwei Tankstellen, ein Autohaus, eine Steuerkanzlei, einen Gewerbebetrieb für Bautentrocknung, eine Videothek einen Einzelhandelsbetrieb, einen Handel für landwirtschaftliche Erzeugnisse, ein Architekturbüro, sonstige Büronutzung sowie in geringem Umfang betriebsbezogenes Wohnen umfasst, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, da hiermit das bestehende Nutzungsspektrum gut abgebildet werden kann.
Das Gewerbegebiet wird entlang der Gebäude Verladeplatz 1-3 bzw. der Ostgrenze des Grundstücks 4280/93 um rd. 10 m in östliche Richtung in den Bereich der heutigen Bahnanlagen erweitert und damit die nördlich bereits vollzogene Entwicklung fortgesetzt. Die hier ehem. vorhandenen Gleisanlagen wurden bereits zurückgebaut, so dass sich eine Bahnbrache entwickelt hat, die mit der Planung eine städtebauliche Aufwertung erfahren kann. Der Eigentümer des vorgenannten Grundstücks hat bereits mit der DB AG entsprechende Verhandlungen aufgenommen, da er Gelände für eine Betriebsumfahrt hinzuerwerben will. Dies hatte er im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitgeteilt.
In einem festgesetzten Gewerbegebiet sind nach § 8 BauNVO Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich bis zu einer Verkaufsfläche von ca. 800 qm zulässig. Tatsächlich sind in diesem Bereich auch bereits Einzelhandelsbetriebe vorhanden.
Nach der Einzelhandelskonzeption für die Stadt Grünstadt, CIMA, 2010, Abschnitt 8.3, S. 49 ff. „Standortkonzept" ist jedoch eine räumliche Steuerung von Handelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Lagen erforderlich, um negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu minimieren. Speziell bei den zentrenrelevanten Sortimenten soll der Entwicklungsschwerpunkt auf der Innenstadt bzw. auf planerisch gewollten Standorten liegen. Hierzu soll die Entwicklung des Einzelhandels mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Lagen mittels Bebauungsplänen kontrolliert werden.

Dementsprechend trifft der Bebauungsplan für das ausgewiesen Gewerbegebiet folgende ergänzende Regelungen.
In den Teilbereichen des festgesetzten Gewerbegebietes, die heute bereits ohne Einzelhandelsbesatz sind (GE 1.1 und GE 1.2), *sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimente angeboten werden.*
Als relevante Sortimente im Sinne dieser Vorschrift gelten entsprechend der „Grünstadter Liste" des Einzelhandelskonzeptes:

1. *Antiquitäten*
2. *Bekleidung (Damen, Herren, Kinder/Babys)*
3. *Bücher,*
4. *Campingartikel,*
5. *Computer/Zubehör, Telekommunikation,*
6. *Drogerie- und Parfümeriewaren (inkl. Apotheken),*
7. *Geschenkartikel,*
8. *Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat,*
9. *Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf,*
10. *Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen,*
11. *Kioskbedarf/Zeitschriften,*
12. *Kleinelektrowaren/Unterhaltungselektronik*
13. *Lebensmittel (inkl. Getränke), Reformwaren,*
14. *Musikinstrumente,*
15. *Foto/Film,*
16. *Optik,*
17. *Schnittblumen,*
18. *Schuhe,*
19. *Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung,*
20. *Schreibwaren,*
21. *Sanitätswaren,*
22. *Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln),*
23. *Uhren/Schmuck,*
24. *Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung,*

Innenstadtrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente können als Randsortimente in Ergänzung zulässiger Kernsortimente ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche 10 % und hierbei insgesamt 500 qm nicht überschreitet.

Damit wurde mit der Änderung davon abgesehen, Einzelhandel im betreffenden Gewerbegebiet vollständig auszuschließen, da dies für den Grundstückseigentümer eine stärker belastende Regelung darstellen würde. Außerdem soll die Planung auch künftig sicherstellen, dass gewerbegebietsüblicher Einzelhandel mit sperrigen Gütern (Handwerksbetriebe mit Verkauf von Fachsortimenten, Kfz und Zubehör, Bau- und Gartenmarkt, Möbel.) u.ä. zulässig bleibt und zur Attraktivität des Gewerbegebietes in Stadteingangslage beiträgt. Die Planung orientiert sich dabei an den vorgefundenen Verhältnissen, die zielorientiert in die Zukunft fortgeschrieben werden.

Mit der Regelung sind bestimmte Einzelhandelsbetriebe künftig immer nur als Ausnahme zulässig, die jeweils des Einvernehmens der Stadt gem. § 31 (1) i.V.m. § 36 BauGB bedarf. Wann das Einvernehmen im konkreten Einzelfall erteilt werden kann, ergibt sich aus der zugehörige Liste.
Die Auflistung der innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimente orientiert sich an der im Einzelhandelskonzept, CIMA 2010; S. 60 ff. für Grünstadt entwickelten Auswahl, die alle Sortimente erfasst, deren Verkauf typischerweise in der Innenstadt erfolgt und in der konkreten örtlichen Situation für die Innenstadt von erheblicher Bedeutung ist. Die Zulässigkeit einer derartigen Regelung hat das Bundesverwaltungsgericht mit seinem Urteil vom 27.07.1998 – 4 BN 31.98-, NVwZ-RR 1999,9 bestätigt, wonach mit den Branchen auch ein bestimmter Anlagentyp im Sinne von § 1 (9) BauNVO gekennzeichnet ist, wobei der Rückgriff auf bestehende Listen der Ministerien o.ä. dann gerechtfertigt ist, wenn diese marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.

Im Gewerbegebiet können im seltenen Einzelfall auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit spezifischen Waren mit großem Flächenbedarf wie Möbelhäuser, Gartenmärkte und Baumärkte zulässig sein, wenn keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 (3) 3 BauNVO zu besorgen sind. In diesen Fällen sind auch die Randsortimente von Bedeutung. Eine allgemein gültige Aussage über die zulässige Größe von Randsortimenten konnte in Literatur und Rechtsprechung nicht entnommen werden, lediglich dass diese nur der Ergänzung des Angebotes dienen sollen und sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen müssen. Da die Regelung kleine und große Betriebsformen gleichermaßen erfassen soll, wird eine Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen die eine relative und eine absolute Größenbegrenzung von Randsortimenten vorsieht.

Mit der getroffenen Regelung bietet die Planung nun eine klare und rechtssichere Entscheidungsgrundlage für Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet, da klargestellt wird, dass Einzelhandel nur als Ausnahme zulässig sein soll und dass die Auswahl der verträglichen Betriebe durch die Sortimentsliste gesteuert wird.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten wird dabei folgenden städtebaulichen Zielen getragen.
Nach der städtebaulichen Konzeption der Stadt bzw. der Einzelhandelskonzeption der CIMA für die Stadt Grünstadt, sollen die Einzelhandelsbetriebe mit nachweislich innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ihren Standort schwerpunktmäßig in der engeren Innenstadt als dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Grünstadt haben.
In diesem Bereich haben nach der Einzelhandelskonzeption knapp die Hälfte aller Grünstädter Einzelhandelsbetriebe ihren Standort (87 von 185 Betrieben), die allerdings weniger als ein Viertel der Verkaufsfläche repräsentieren.
Mit wenigen Ausnahmen sind heute alle Sortimente der Liste, teilweise mehrfach, noch in der Innenstadt vertreten, so dass allein der Schutz des Bestandes eine entsprechende Regelung bedingt.

Soweit ein Sortiment nicht oder nicht mehr vertreten ist, sorgt jedoch der Ausschluss an peripheren Standorten dafür, dass etwaige Ansiedlungswünsche wieder auf freie Potenziale in der Innenstadt gelenkt werden. Insofern trägt die Regelung auch künftigen Entwicklungen Rechnung.
Wesentliches Ziel ist demzufolge die Sicherung einer leistungsfähigen und funktionsgerechten Innenstadtlage mit ihrem Besatz an Fachgeschäften und Filialisten sowie Dienstleistern. Die Stadt Grünstadt hat die regionalplanerische Funktion eines Mittelzentrums im Grundnetz, so dass der Innenstadt die Aufgabe des zentralen Versorgungskernes für den mittelzentralen Einzugsbereich zukommt. Hierzu ist ein ausreichend ausgestattetes und attraktives Handelsangebot erforderlich, das derzeit noch in der Innenstadt vorhanden ist. Dabei konzentrieren sich die Einzelhandelsbetriebe auf engem Raum in der Fußgängerzone mit Schillerplatz, dem angrenzenden Luitpoldplatz, sowie einigen wenigen Seitenstraßen. Derzeit ist bereits Leerstand zu registrieren, einzelne Geschäftaufgaben finden i.d.R jedoch in vertretbarem Zeitraum Nachfolgenutzungen.
Um diesen Zustand nachhaltig zu sichern, wurde für den engeren Innenstadtbereich die Wiederaufnahme in das Städtebauförderungsprogramm eingeleitet und die hierzu notwendigen vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen (vgl. „Vorbereitende Untersuchungen, Erläuterungsbericht, Pläne Bestandsanalyse und Rahmenplan, WSW & Partner, Kaiserslautern, 2002). Die Sanierungssatzung wurde mit Datum vom 11.08.2009 wirksam. Im Jahr 2008 wurde eine Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadtzentren" bestätigt, das integrierte Entwicklungskonzept wurde Anfang 2011 beschlossen. Mit den Sanierungsmaßnahmen soll vor allem die Qualität der Innenstadt als Wohnstandort gestärkt werden, was wiederum zum Erhalt und zur Pflege der wertvollen historischen Bausubstanz führt. Diese ist wiederum bedeutsames Identifikationsmerkmal und Träger der Stadtgeschichte.
Dabei ist eine gute Nahversorgung wichtig für das Wohnen in der Innenstadt, anderseits trägt die Wohnbevölkerung der Innenstadt in erheblichem Maß zum Erhalt der Geschäfte in zentralen Ortslagen bei.
In der Vergangenheit hat sich nun der Schwerpunkt des Einzelhandels, wie in anderen Städten auch, zunehmend an verkehrsgünstigere, aber periphere Standorte verlagert. Schwerpunkt ist der südliche Stadtbereich nahe der Autobahn, wo sich an der Kirchheimer Straße (Kaufland, Fachmarktzentrum I, Fachmarktzentrum II, weitere Einzelbetriebe) und im bestehenden Gewerbegebiet „Grünstadt Süd" (Einzelbetriebe, Globus) angesiedelt, die die Versorgungsfunktion des Innenstadtbereiches schwächen.
Neben dem Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätzen wären städtebauliche Folgen eines Fortschreitens der Entwicklung zunehmende Geschäftsaufgaben, mit negativen Auswirkungen für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere weniger mobiler, älterer aber innenstadtgebundener Menschen, dauerhafter Leerstand und Beeinträchtigungen des Stadtbildes, Verödung, Unterauslastung ÖPNV und Infrastruktur, abnehmende Wohnqualität, mangelnde Instandsetzung hist. Gebäudebestand usw. Damit würden letztlich auch die Ergebnisse der abgeschlossenen Stadtsanierung 1971 bis 1984 konterkariert.
Ziel muss es daher sein, die urbane Vielfalt und Lebensqualität der Innenstadt zu erhalten und zu stärken.

Nach der Einzelhandelskonzeption befinden sich im Grünstadter Innenstadtbereich 14.185 qm bzw. knapp 20 % der insgesamt 72.130 qm Verkaufsflächen in Grünstadt, auf denen 40,6 Mio € oder 24 % des Einzelhandelsumsatzes erzielt werden.
Im Grünstadter Außenstadtbereich befinden sich dagegen bereits 57.945 qm bzw. 80 % der insgesamt 72.130 qm Verkaufsflächen in Grünstadt, auf denen 128,9 € oder 76 % des Einzelhandelsumsatzes erzielt werden.
D.h. der Außenstadtbereich hat bereits heute einen dreifach bzw. fast vierfachen so hohen Verkaufsflächenbesatz und Umsatz wie die Innenstadt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass eine weitere Ausdehnung von innenstadt- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben im geplanten Gewerbegebiet aus städtebaulichen Gründen unterbunden werden muss, wenn zumindest der Status quo festgeschrieben werden soll. Dabei trägt auch das stetige Anreichern von kleinflächigen aber innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben in peripheren Gewerbegebieten zu einem nachhaltigen Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt bei, so dass dieser Entwicklung entgegengesteuert werden muss.
Zudem sollen die erschlossenen Gewerbeflächen in erster Linie den ansiedlungs- und erweiterungswilligen Gewerbebetrieben dienen, wobei vornehmlich Betriebe des produzierenden Sektors (Grundstoff- und Produktionsgüter, Investitionsgüter, Verbrauchsgüter, Nahrungs- und Genussmittel) des Baugewerbes, des Handwerks und des Dienstleistungssektors zum Zuge kommen sollen, die sich allesamt durch einen hohen Arbeitsplatzbesatz auszeichnen.
Es soll dagegen verhindert werden, dass die knappen und wertvollen Gewerbeflächen durch zusätzliche flächenintensive Einzelhandelsbetriebe mit ihren ausgedehnten Stellplatzanlagen verbraucht werden und damit die Planung ihre Ziele verfehlt.

Nach der Sortimentsliste bleiben jedoch gewerbegebietstypische Formen des Einzelhandels (z.B. Gas- und Wasserinstallationsbetrieb mit Verkauf von Sanitärbedarf o.ä.) oder nicht innenstadtrelevante Einzelhandelsformen bzw. der Handel mit flächenintensiven Gütern (Motorräder, Bau- und Gartenbedarf, Möbel) zugelassen.

Lediglich im GE 2 befindet sich ein Gebäude, in dem heute auch Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, daher wird dieser Bestand festgeschrieben.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen im Planbereich wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) 3 BauNVO und der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO.
Die Zahl der Vollgeschosse wird im größten Teil der gewerblich nutzbaren Baubereiche und des Sondergebietes für Einzelhandel entsprechend dem vorgefundenen Gebäudebestand auf maximal II festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Bebauung in Stadteingangslage auf ein mit den Proportionen des Straßenraumes und der Höhe der westlich der Kirchheimer Straße anschließenden Siedlungsgebietes verträgliches Maß zu begrenzen.

Zusammen mit der Begrenzung der Gebäudehöhe auf 8 bzw. 10 m wird den Erfordernissen der bestehenden wie auch zu erwartender Gewerbebetriebe hinreichend Rechnung getragen und dabei die festgesetzten Höhenmaße der übrigen Gewerbegebiete in Grünstadt übernommen.

Für den Bereich des Mischgebietes, der die überwiegend denkmalgeschützte Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes umfasst werden entsprechend den Vorgaben des Bestandes maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund der bestehenden geneigten Dachformen ist hier anstelle der Firsthöhe die Traufhöhe festgesetzt, um im Dachbereich den notwendigen Spielraum zu bewahren.

Hiermit soll gewährleistet werden, dass auch dieser Bereich in die gesamte Höhenentwicklung des Plangebietes einordnet und sich gleichzeitig Neubauten in die Maßstäblichkeit des historischen Baubestandes einfügen.

Lediglich der Bereich des zentralen Ärzte- und Dienstleistungszentrums weist heute eine deutlich höhere Bebauung auf, so dass hier maximal IV Vollgeschosse und eine Höhe von maximal 18 m festgesetzt werden. Dabei orientiert sich die Planung ebenfalls am vorgefunden Baubestand und schreibt damit diese aus der historischen Bebauung hervorgegangene städtebauliche Dominante fest.
Aufgrund einer Anregung des Eigentümers aus dem Beteiligungsverfahren wurde in den Bebauungsplan eine Ausnahme aufgenommen, dass auch im Bereich der gegenüber der Kirchheimer Straße mehr als eine Geschosshöhe tiefer liegenden Bereiche des heutigen Proland-Geländes ausnahmsweise eine 4-geschossige Bebauung zulässig ist, wenn die festgesetzte Maximalhöhe nicht überschritten wird.

Der Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist jeweils die Kirchheimer Straße, so dass bei gegebenem Geländegefälle in Richtung der Bahntrasse auch faktisch höhere Gebäude entstehen können.

Die festgesetzte GRZ beträgt in allen gewerblich nutzbaren Bereichen 0,8 und im Mischgebiet 0,6, um ein Mindestmaß an Freiflächenanteilen zu sichern.

Überbaubare Flächen
Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen als grundstücksbezogene bzw. tlw. auch als grundstücksübergreifende Baufenster festgesetzt, um die Ausdehnung der Gebäude bzw. Gebäudegruppen so begrenzen, dass ein Einfügen in den Bestand gewährleistet ist.

Zur Kirchheimer Straße wird ein Mindestabstand von 4,0 m bzw. 5 m festgesetzt, um die Sichtverhältnisse - insbesondere bei Grundstücksausfahrten - auf die stark befahrende innerörtliche Hauptverkehrsstraße und die optischen Proportionen des Straßenraumes zu sichern.

Bauweise

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Bauweise, so dass sich die Frage der Zulässigkeit des Grenzanbaus allein nach den landesbauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften bestimmt. Hiermit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass im Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Bauweisen anzutreffen sind, so dass eine Vereinheitlichung kaum erreichbar ist. Daher soll genügend Spielraum belassen werden, um im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen örtlichen Verhältnisse entsprechende Lösungen zu entwickeln.

Öffentliche und Private Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden öffentlichen Gemeindestraßen und klassifizierten Straßen sind vorhanden bzw. wurden auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags ausgebaut und können nun als Bestand übernommen und mit einer Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) 11 BauGB festgeschrieben werden.
Hierzu gehören die Kirchheimer Straße (L 516) mit den aufgrund von Einzelhandelsvorhaben ausgebauten Abbiegespuren im Bereich des SB-Warenhauses bzw. des Fachmarktzentrums, sowie der Straßenzug Verladeplatz-Verladestraße.

Fläche für Bahnanlagen

Die aktualisierte Fassung des Planentwurfs bezieht die Fläche mit den Bahnanlagen im östlichen Anschluss an den Baubereich mit in den Geltungsbereich ein.
Da es sich hier um nach Fachgesetzen gewidmete Bahnanlage handelt, erfolgt hier lediglich eine nachrichtliche Darstellung nach § 9 (6) BauGB.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet

Um Auswirkungen der geplanten Bebauung auf den lokalen Naturhaushalt möglichst gering zu halten, sieht die Planung folgende Maßnahmen vor.

- Begrenzung der Gebäudehöhe (gestalterische Einbindung),
- Begrenzung der überbauten Flächen durch Festsetzung einer GRZ und tlw. von einzelnen grundstücksbezogenen Baufenstern,
- Festsetzung einer Erhaltungsbindung für markante Bäume im Gebiet,
- Festsetzung von einzelnen Baumpflanzungen.

Baugestaltung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes für den Innenstadtbereich (Fördergebiet Aktives Stadtzentrum) hat die Stadt ein Gestaltungshandbuch erarbeiten lassen, WSW & Partner GmbH, Kaiserslautern, Fassung 02/2011), das als gestalterischer Leitfaden für Veränderungen von Gebäuden im Innenstadtgebiet die wichtigsten baugestalterischen Vorgaben zusammenfasst, mit denen eine bestandsorientierte Baugestaltungspflege erfolgen soll. Dazu wird der Innenstadtbereich in verschiedene Zonen einheitlicher Gestaltmerkmale aufgeteilt und für jeden Bereich spezielle Gestaltempfehlungen formuliert.

Ein Teil des im vorliegenden Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzten Baubereiches liegt in der Gestaltzone I „Eingang zur Innenstadt, großzügige Gründerzeitbebauung am damaligen Stadteingang".
Dieser Bereich weist noch viel Bausubstanz aus der Entstehungszeit auf und hat aufgrund der markanten Bebauung eine hohe Bedeutung für das Stadtbild. Dies ist umso bedeutsamer, als dass auf der Gegenseite der Kirchheimer Straße ebenfalls noch eine größere Zahl entsprechender Gebäude vorhanden ist, die zusammen den ehem. Stadteingang erlebbar machen. Aufgrund der Lage am Stadteingang bzw. einer stark befahrenen Ausfallstraße unterliegt er jedoch auch starkem Veränderungsdruck. Um sicherzustellen, dass die prägenden Gestaltmerkmale (auch bei Veränderungen) erhalten bleiben, sind verbindliche Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften gem. § 88 LBauO erforderlich.
Der Bebauungsplan übernimmt daher für diesen Teilbereich die wesentlichen Empfehlungen des Gestaltungshandbuches und überführt sie in verbindliche Vorschriften des Bebauungsplanes.
Es werden insbesondere Vorschriften getroffen zu

- ⇒ Dachform, Gestaltung , Material, Aufbauten und Farbe
- ⇒ Außenwände und Fassaden,
- ⇒ Fenster,
- ⇒ Hauseingänge, Toren, Treppen,
- ⇒ Einfriedungen,
- ⇒ Gestaltung von Stellplätzen.

10. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Das Baugebiet wird aus dem bestehenden Netz mit Wasser versorgt.

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss der Gebäude und Freiflächen an die bestehenden Schmutz- und Regenwasserleitungen in den angrenzenden Straßen und Weiterleitung zum städtischen Klärwerk bzw. direkt in die Vorflut.
Die Planung stellt nachrichtlich einen Abwasserkanal dar, der im südlichen Teil des Plangebietes vor dem Gebäude Kirchheimer Straße Nr. 67 in südliche Richtung verläuft.

Energieversorgung
Das Baugebiet wird aus dem bestehenden Netz mit Erdgas und Strom versorgt.
Die Planung stellt nachrichtlich ein 20 KV-Erdkabel dar, das nördlich des Gebäudes Kirchheimer Straße Nr. 67 in Ost-West-Richtung zwischen der Kirchheimer Straße und den Gleisanlagen verläuft.

11. Umweltauswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf > Kirchheimer Straße - Ost< wird ein Planverfahren aufgenommen und fortgeführt, das bereits im Jahr 1991 begonnen wurde und alsbald die Planreife gemäß § 33 BauGB (formelle und materielle Planreife) erreicht hatte.
Auf der Grundlage des planreifen Bebauungsplanentwurfs wurden dann verschiedene Vorhaben in dem Gebiet verwirklicht (vgl. Abschnitt 4). Die Belange des Umweltschutzes wurden seinerzeit in die Abwägungsentscheidungen eingestellt und entsprechend gewichtet. Mit der Realisierung der geplanten Baumaßnahmen haben die zugrunde liegenden Abwägungsentscheidungen eine weitgehende Verfestigung erhalten. Nach Wegfall der Planreife aufgrund des überlangen Aufstellungsverfahrens, verlief die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes nach § 34 BauGB.
Der Bebauungsplan findet damit heute ein Gebiet vor, dessen bauliche Nutzung und Erschließung weitgehend abgeschlossen ist. Die Planung übernimmt das bestehende Nutzungsmuster und schreibt es fest, so dass auch künftig eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Gebietes gewährleistet ist.
Da die Planung sich weitgehend am Bestand orientiert, werden keine Festsetzungen getroffen, die sich auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 9 (6) Nrn. 7 BauGB in abwägungserheblicher Weise auswirken.

Gem. § 1a (3) S. 5 BauGB ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. bereits zulässig waren.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt, hat mit Schreiben vom 05.08.2011 folgende bodenschutzrelevante Flächen im Plangebiet mittgeteilt.

33200024- 5005 altlastenverdächtiger Altstandort, ehem. Bahngelände, Restbelastung, (Folge: Hinweis im Bebauungsplan)

33200024- 3004 Verdachtsfläche, hinreichend verdächtig nach orientierender Untersuchung, Tankstelle Verladeplatz 1 (Folge: Hinweis im Bebauungsplan)

33200024- 3006 dekontaminierte schädliche Bodenveränderung, Tankstelle Kirchheimer Straße 47

33200024- 3009 Verdachtsfläche Tankstelle, Kirchheimer Straße 51-53 (Folge: Hinweis im Bebauungsplan)

Zusätzlich wurde auf folgende bodenschutzrelevante Flächen hingewiesen, die sich in direktem Umfeld (< 100 m) aber außerhalb des Plangebietes befinden

33200024-5010 altlastenverdächtiger Altstandort ehem. Konservenfabrik Müllers Mühle, Kirchheimer Straße (wurde bereits im Jahr 1997 saniert und überbaut)

33200024-5011 Altstandort ehem. Werksgelände Didier, Kirchheimer Straße

33200024-3001 Verdachtsfläche AAFES Depot, Kirchheimer Straße 104

33200024-3007 dekontaminierte schädliche Bodenveränderung, Tankstelle Kirchheimer Straße 56

33200024-206 altlastenverdächtige Altablagerung „In der Bitz"

12. Maßnahmen und Kosten

Die von der Planung erfassten technischen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie die öffentlichen Straßen sind bereits hergestellt, so dass aufgrund der Planung keine weiteren Kosten für Erschließungsmaßnahmen entstehen.

Soweit ehm. Bahnbetriebsflächen mit neuer Nutzungszuweisung noch nicht entwidmet sind, muss diese noch erfolgen.

Grünstadt, den 25.06.2012

Klaus Wagner
Bürgermeister