

Gemeinde Haßloch
Bebauungsplan "Allmendäcker, I. Änderung"

Begründung

Stand: 23.08.2000

Planung:

NACHTRIEB & WEIGEL
Bahnhofstraße 44
67346 Speyer

Städtebau . Umweltplanung
Telefon 06232/6776-0
Telefax 06232/6776-67

1. Erfordernis der Planaufstellung

Infolge umfangreicher Nachfragen nach Gewerbegebiete sah sich die Gemeinde Haßloch gezwungen, im Zuge einer Erstaufstellung des Bebauungsplanes "Allmendäcker" weitere Flächen für Betriebsverlagerungen und –erweiterungen des örtlichen Gewerbes sowie für die Ansiedlung nicht bahngebundener Unternehmen zu erschließen.

Angrenzend an den Geltungsbereich Allmendäcker erlangte am 28.09.1989 der Bebauungsplan "Westrandstraße" Rechtskraft. Dieser Bebauungsplan umfasst die sogenannte "Zwei-Drittel-Lösung" der Westrandstraße, wobei die Trasse der Westrandstraße im Süden in die geplante Adam-Stegerwald-Straße einmündet.

Die Trassierung der Adam-Stegerwald-Straße im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Allmendäcker" von 1982 stimmt nicht mit der jetzigen "Zwei-Drittel-Lösung" der Westrandstraße überein. Zur baulichen Angleichung der Adam-Stegerwald-Straße an die neuen Rahmenbedingungen ist die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches "Allmendäcker" befindet sich das Teilstück der Adam-Stegerwald-Straße von der Einmündung der künftigen Westrandstraße bis östlich zum Anschluss an den Bebauungsplan "Hechtgraben". Eine Änderung der Adam-Stegerwald-Straße in diesem Bereich ist in sofern vorgesehen, dass im Westen der Anknüpfungspunkt zur Westrandstraße aufzunehmen ist, von Osten kommend eine Linksabbiegespur in die August-Bebel-Straße vorgesehen ist und damit verbunden insgesamt eine Verbreiterung der Trasse der Adam-Stegerwald-Straße erforderlich wird.

Um lückenlose, bauplanungsrechtliche Voraussetzungen zur Änderung der Trasse der Adam-Stegerwald-Straße zu erzielen, hat die Verwaltung die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Allmendäcker" empfohlen, wobei weitgehend an der bisherigen Gebietsabgrenzung dieses Bebauungsplangebietes festgehalten werden soll.

Weitere Gründe zur Bebauungsplanänderung ist der Wegfall der Planstraße B, die zur Erschließung der Baugrundstücke nicht mehr erforderlich ist und die damit verbundene Kostenreduzierung sowie die aus gestalterischen Gründen beabsichtigte Höhenreduzierung der Gebäude in den Randbereichen zur Landschaft hin.

Daraufhin wurde am 28.06.1990 durch den Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Allmendäcker, I. Änderung" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.06.1991 öffentlich bekannt gemacht.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Plangebiet entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

3. Beschreibung des Planbereiches

Der Geltungsbereich "Allmendäcker, I. Änderung" wird

im Norden

durch die Nordgrenze des Landwehrgrabens (Fl.St.Nr. 2291/3) und die Nordgrenze der Parzelle Flst.Nr. 2085/11;

im Osten

durch die südliche Grenze des Grabens Flst.Nr. 1757/15, die Ostgrenze der Adam-Stegerwald-Straße (Fl.St.Nr. 2291/5) und die Ostgrenzen der Grundstücke Fl.St.Nr. 2291/21, 2291/36, 2291/37, 2291/38, 2291/39, 2291/ 51 und 2291/55, einen Teil der Südgrenze Fl.St.Nr. 2291/55, durch die Ostgrenzen der Grundstücke Fl.St.Nr. 2291/19 und 2291/20, durch die Ostgrenze Fl.St.Nr. 2291/63 (Hans-Böckler-Straße), dann durch die Ostgrenze des Grundstückes Fl.St.Nr. 2467/10 und eine Verbindung bis zum Rehbach (Fl.St.Nr. 2548/9);

im Süden

durch den Rehbach (Fl.St.Nr. 2548/9);

im Westen

durch die Ostgrenze des Wirtschaftsweges zur Obermühle (Fl.St.Nr. 11508/55 und 2165/21), durch die nordwestliche Grundstücksgrenze Fl.St.Nr. 2291/86 und die Westgrenze des Grundstücks Fl.St.Nr. 2291/84 sowie durch eine Verbindung über die Adam-Stegerwald-Straße nach Norden bis zur Südgrenze des Grundstücks Fl.St.Nr. 2066/2

begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise bereits erschlossen bzw. wird derzeit erschlossen und ist in Teilbereichen bereits bebaut.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der vorliegende Bebauungsplan "Allmendäcker, I. Änderung" ersetzt den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Allmendäcker" vom 23.01.1982.

Nordwestlich des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan "Weststrandstraße" (rechtskräftig seit 28.09.1989), östlich davon der Bebauungsplan "Hechtgraben" bzw. "Hechtgraben, I. Änderung" an. Der Bebauungsplan "Weststrandstraße" beinhaltet die Planung der Weststrandstraße, der Bebauungsplan "Hechtgraben" setzt Sondergebietsflächen für Verbrauchermärkte fest.

Das im Geltungsbereich liegende Kulturdenkmal "Obermühle" (§§ 3, 8 DSchPflG) wird nachrichtlich gekennzeichnet.

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.St.Nr. 2467/8 befinden sich Flächen nach § 24 Landespflegegesetz.

Die Baugrundstücke sind überwiegend in privatem Eigentum.

5. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

5.1 Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan "Allmendäcker" wurde am 07.01.1982 von der Kreisverwaltung genehmigt und mit der Bekanntmachung am 23.01.1982 in Kraft gesetzt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Zur Zeit sind ca. 70% des Gebiets bebaut. Die nichtüberbauten Flächen liegen als Brache dar.

Der Bebauungsplan "Weststrandstraße" sowie die weitere Erschließung des Gewerbegebiets machte eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Die Hauptänderungen betrafen geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches und die Festsetzung der Verkehrsflächen. Die Planstraße B des Bebauungsplanes "Allmendäcker" konnte entfallen, wodurch sich die Versiegelung durch öffentlichen Straßenflächen um ca. 5.000 m² reduziert. Der Anteil der öffentlichen Grünfläche erhöhte sich um ca. 2.000 m².

Durch die I. Änderung finden weniger Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes statt, so dass eine Verbesserung zu Gunsten des Naturhaushaltes zu erwarten ist und somit auf eine neue umfangreiche Erhebung der Ausstattung des Planungsraumes und Darstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet werden kann. Im vorliegenden Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen zur Verwirklichung der Ziele des Natur- und Umweltschutzes integriert, die die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe ausgleichen. Die im Bebauungsplan "Allmendäcker" vorhandenen grünordnerischen Festsetzungen wurden übernommen, bzw. zu Gunsten von Natur und Landschaft geändert und erweitert.

So wurde der Bereich am Rehbach neben der Festsetzung als öffentliche Grünfläche durch die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB besonders geschützt, da er nach § 24 des Landespflegegesetzes von Rheinland-Pfalz erfasst und zu erhalten ist (im Bebauungsplan "Allmendäcker" war der Bereich lediglich als öffentlicher Grünbereich festgesetzt). Dem hohen Schutzwert der Fläche ist somit Rechnung getragen.

Zur Verdeutlichung der positiven Bilanz zu Gunsten von Natur und Landschaft wurden die wichtigsten Festsetzungen der beiden Bebauungspläne quantifiziert und in der nachstehenden Tabelle gegenübergestellt.

Tabelle Flächenbilanz

	B-Plan "Allmendäcker"	B-Plan "Allmendäcker I. Änderung"
Gewerbegebietsflächen	11,12 ha	11,59 ha
Flächen mit Pflanzgebot	1,91 ha	1,32 ha
Dorfgebiet	0,4 ha	0,4 ha
Straßenverkehrsfläche	2,16 ha	1,66 ha
Wirtschafts-, Fuß- und Radwege	0,18 ha	0,08 ha
Flächen mit Maßnahmen des Naturschutzes	-	1,15 ha
Öffentliche Grünflächen	0,95 ha	
Wasserflächen	0,1 ha	0,1 ha
Geltungsbereich	16,82 ha	16,30 ha

5.2 Immissionen

Die Gemeinde Haßloch hat auf Grundlage des Bebauungsplanes "Westrandstraße" den Bau einer westlichen Ortsrandstraße geplant. Die im Geltungsbereich verlaufende Adam-Stegerwald-Straße entspricht Teil B der Westrandstraße, d.h. sie knüpft im Westen an die neue Trasse der Westrandstraße an und bindet sie im Osten an den Lachener Weg (L 530) an. Beim Bau der Westrandstraße handelt es sich um den Bau bzw. eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße nach BlmschG. In einer schalltechnischen Untersuchung¹ wurden die Auswirkungen der geplanten "Ortsrandstraße West" entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV-VerkehrslärmschutzVO beurteilt. Dabei wurde ermittelt, dass sich für den Bereich südlich der Adam-Stegerwald-Straße im Vergleich der Emissionspegel "ohne Ortsrandstraße West" und "mit Ortsrandstraße West" keine Verschlechterungen hinsichtlich der Lärmbelastung ergeben. Die ermittelten Beurteilungspegel am Immissionsort Adam-Stegerwald-Straße 17 (Ost und West) liegen mit 64 dB (A) tags und 53 bzw. 54 dB (A) nachts unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV mit 69 dB (A) tags und 59 dB (A) nachts. Es sind keine Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Durch die ermittelten Beurteilungspegel werden auch die niedriger angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau (für Gewerbegebiete 65 dB (A) tags, 55 dB (A) nachts) eingehalten.

Östlich des Plangebietes grenzen Vereinssportanlagen mit 3 Sportplätzen (Fußballplatz u.ä.) an. Durch die Gliederung und Einschränkung der angrenzenden Gewerbegebietsflächen werden Störungen der Sportnutzung durch Immissionen aus dem Gewerbegebiet vermieden. (vgl. 7.1 Art der baulichen Nutzung).

6. Ziele und Zwecke der Planung

6.1 Städtebauliche Konzeption

Das Erschließungssystem sowie die städtebauliche Struktur des Gebietes beruhen auf den Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes "Allmendäcker".

Die Gewerbeflächen werden von Norden aus über die Adam-Stegerwald-Straße, von Süden aus über die Hans-Böckler-Straße erschlossen. Das Gebiet besteht aus einer mittleren, großen Baufläche, die allseits von Straßen umgeben ist, und 3 jeweils westlich, südlich und östlich davon angrenzenden Baufeldern zum Randbereich hin. Die ehemalige Planstraße B, die die mittlere Baufläche zwischen Adam-Stegerwald-Straße und Hans-Böckler-Straße geteilt hat, entfällt in der I. Änderung.

Am südlichen Ortsrand innerhalb des Geltungsbereiches liegt die vorhandene denkmalgeschützte "Obermühle" mit Pensionspferdehaltung.

¹ FIRU mbH, Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes "Westrandstraße, Teil 1 – 4", Haßloch/Pfalz, im Auftrag der Gemeinde Haßloch, Kaiserslautern, März 1998.

Entlang der nördlichen und südlichen Gebietsgrenze verlaufen zwei ca. 10 – 20 m breite Grünzüge zum Schutz von Rehbach und Landwehrgraben, zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur ökologischen Aufwertung des Gebiets i. S. der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nach BNatSchG.

Der Landwehrgraben wurde bereits als Rückhaltepolder naturnah mäandrierend ausgebaut und entsprechend bepflanzt. Die Grünfläche entlang des Rehbachs mit bestehenden Wiesen- und Auwaldstrukturen dient als Pufferzone und Abgrenzung zu den Bauflächen.

Zum Schutz angrenzender empfindlicher Nutzungen (Wohnen in der Obermühle, Sportanlagen sowie Betriebswohnungen) werden die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich zulässiger Nutzungen eingeschränkt und gegliedert.

6.2 Konzeption Verkehrserschließung

Die Zufahrt erfolgt über die Adam-Stegerwald-Straße, welche im Osten an die L 530 angeschlossen ist und im Westen an die geplante Weststrandstraße angebunden wird. Ebenso kann die Zufahrt zum Gewerbegebiet von der K 14 her über Fabrikstraße, Werkstraße und Hans-Böckler-Straße erfolgen.

Der Trassenverlauf der Adam-Stegerwald-Straße wurde dem aktuellen Straßenentwurf der Fachplanung angepasst. Die Fortführung der von Westen kommenden "Weststrandstraße" wird somit gewährleistet.

Die Verkehrsflächen werden, wie bereits im alten Bebauungsplan, mit 12 m Breite festgesetzt.

Der bisher bachbegleitende Wirtschaftsweg zum Rehbach hin wird aufgelöst und geht in der öffentlichen Grünfläche auf.

6.3 Konzeption Ver- und Entsorgung

In den bereits überwiegend hergestellten Verkehrsflächen sind alle Leitungen vorhanden, die eine Ver- und Entsorgung der geplanten Bebauung gewährleisten.

Die Wasserversorgung und die elektrische Energieversorgung werden durch den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes sichergestellt. Im Bebauungsplan werden zwei Standorte für Trafostationen gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über das zu erweiternde örtliche Abwassernetz gewährleistet.

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt entweder durch Oberflächenversickerung auf den jeweiligen Grundstücken oder durch Anschluss an den geplanten Regenwasserkanal.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dachflächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden Festsetzungen nach §§ 5 und 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO getroffen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als **eingeschränktes und gegliedertes Gewerbegebiet (GEe 1, GEe 2)** nach § 8 BauNVO festgesetzt. Auf der Grundlage von § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO wurden die in § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gegliedert und eingeschränkt. Der Bereich der Obermühle wird als gegliedertes **Dorfgebiet** (MD 1 und MD 2) nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Im **Eingeschränkten Gewerbegebiet 1 (GEe 1)** sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig;
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO und Speditionsbetriebe zugelassen werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Aus der Gruppe der **Einzelhandelsbetriebe** (die als "Gewerbebetriebe aller Art" in einem Gewerbegebiet allgemein zulässig sind) werden nach § 1 Abs. 9 BauNVO alle Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen. Das entspricht dem Willen der Gemeinde Haßloch, die notwendigen Flächen für den bestehenden Bedarf an gewerblichen Baugrundstücken ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben bereitzustellen. Ferner soll gewährleistet werden, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten, mit Gütern des täglichen Bedarfes in der Ortsmitte und an Wohnstandorten nicht gefährdet wird. Gewerbegebiete/Sondergebiete mit Verbraucher- und Fachmärkten sind in Haßloch –auch in Nachbarschaft des Plangebiets- schon ausreichend vorhanden.

Anlagen für **sportliche Zwecke** sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig, um flächenextensive Freianlagen im Gewerbegebiet zu vermeiden.

Betriebe des **Beherbergungsgewerbes** sind nicht zulässig, da aufgrund des bestehenden Bedarfes an gewerblichen Baugrundstücken diese ausschließlich zur Ansiedlung von Betrieben des produzierenden Gewerbes und von Handwerksbetrieben genutzt werden sollen.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Gewerbegebiet auch als solches genutzt werden soll und sich Einrichtungen dieser Art bereits in der Ortsmitte bzw. in Wohngebieten befinden oder dort untergebracht werden sollen.

Speditionen sind aufgrund der Lage des Gebiets am Ortsrand nur ausnahmsweise zugelassen, da sie imstande sind, nachteilig auf die Umgebung zu wirken, etwa das Orts- und Landschaftsbild i.S.v. § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BauGB zu verunstalten. Daneben sind sie i.d.R. mit Lärmemissionen durch Lieferverkehr verbunden.

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet 2 (GEe 2) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig;
- Zulässig sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe;
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig;
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebswohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO und Speditionsbetriebe zugelassen werden.

Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Das Gewerbegebiet 2 unterscheidet sich vom Gewerbegebiet 1 hinsichtlich des **niedrigeren Störgrades** der dort zulässigen Betriebe. Diese Gliederung wurde aufgrund der benachbarten Sportanlagen, der vorhandenen Betriebswohnungen in den Randzonen und der "Obermühle" mit Wohnnutzung erforderlich. Im Gewerbegebiet 2 sind nur "nicht wesentlich störende Betriebe" zulässig, was dem Störgrad eines Mischgebietes entspricht.

Im Zusammenhang mit Gewerbegebiet 1 und den nur ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt.

Wie im Bebauungsplan "Allmendäcker" wird die bestehende "Obermühle", ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pensionspferdehaltung, als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festgesetzt. Diese vorhandene Nutzung der Obermühle wird von ihrer Umgebung im wesentlichen akzeptiert und soll weiterhin gesichert werden. Die vorhandene Nutzung "Obermühle" ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, weil sie eine ortstypische Struktur am Ortsrand darstellt und darüber hinaus unter Denkmalschutz steht.

Im Dorfgebiet 1 sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Wohngebäude sind nur ausnahmsweise zulässig;
- Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig;
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig
- Tankstellen sind nicht zulässig;

Im Dorfgebiet 2 sind die in § 5 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe (Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher) sind nicht zulässig;
- Anlagen für sportliche Zwecke sind nur als geschlossene bauliche Anlagen zulässig
- Tankstellen sind nicht zulässig;

In der als Dorfgebiet festgesetzten Fläche befindet sich die bestehende "Obermühle", ein landwirtschaftliches Anwesen mit Pensionspferdehaltung. Diese vorhandene Nutzung der Obermühle wird von ihrer Umgebung im wesentlichen akzeptiert und soll weiterhin gesichert werden. Die vorhandene Nutzung "Obermühle" ist aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert, weil sie eine ortstypische Struktur am Ortsrand darstellt und darüber hinaus unter Denkmalschutz steht.

Der Konflikt der allgemeinen Zulässigkeit von Wohnen "innerhalb" des heranrückenden Gewerbegebietes soll durch die Gliederung der Gebietsart nach Bebauungstiefe auf dem Grundstück "Obermühle" gelöst werden. Im vorderen Grundstücksteil (MD 1) sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil (MD 2), im Bereich der bestehenden Bebauung, sind Wohngebäude allgemein zulässig.

Mit der Beschränkung der allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden auf den bebauten Bereich der Obermühle soll in der Bebauungsplanänderung eine Ausweitung der Wohnnutzung am Rand des Gewerbegebietes verhindert werden, um einerseits künftige Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen schon im Vorfeld weitgehend auszuräumen und andererseits eine städtebaulich unerwünschte Splittersiedlung in isolierter Lage am Ortsrand, umgeben von Gewerbeflächen, zu verhindern.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen, Grundflächenzahlen, Geschossflächenzahlen und der maximalen Gebäudehöhe (Wandhöhe) geregelt werden. Durch den Verzicht auf festgesetzte Vollgeschosse soll bei der Bebauung der Grundstücke ein Höchstmaß an Flexibilität gewahrt werden.

Ein Teil der Grundstücksfläche soll von jeglicher Bebauung und Nutzung freigehalten werden (Grünstreifen, Vorgarten). Die Grundflächenzahl wird bei 0,8 bzw. 0,6 am Ortsrand begrenzt. Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind – wie in der Baunutzungsverordnung vorgesehen - auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Die Geschossflächenzahl wird durch Planeintrag mit 1,8 bzw. 1,2 am Ortsrand differenziert festgesetzt.

Im Bereich der Obermühle (Dorfgebiet) wird in Anlehnung an die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes die Grundflächenzahl bei 0,4 und die Geschossflächenzahl bei 0,8 begrenzt.

Im Geltungsbereich sind überwiegend Gebäudehöhen von 10 m vorgesehen. Am westlichen und südlichen Gebietsrand zur freien Landschaft und zum Rehbach hin sind mit 7,5 m niedrigere Gebäudehöhen festgesetzt. Bei geneigten Dächern entspricht die festgesetzte Wandhöhe der Traufhöhe; die Firsthöhe darf die festgesetzte maximale Wandhöhe um höchstens 5 m überschreiten.

7.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene oder abweichende Bauweise differenziert festgesetzt. Für die Nutzungsbereiche GEe 1 und 2 wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt, d.h. alle Gebäude müssen in offener Bauweise erstellt werden, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Ebenso können Betriebsgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, ohne Einschränkung der Gebäudehöhe, an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die Festsetzungen zur Bauweise erfolgten in Anlehnung an die Vorschriften des Bebauungsplanes "Allmendäcker", da das Plangebiet überwiegend bebaut ist und einheitliche Baustrukturen erreicht werden sollen.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) festgesetzt. Baugrenzen sichern insbesondere im rückwärtigen Bereich die Grünstreifen. Grundsätzlich sollen alle für die Grundstücksnutzung erforderlichen Anlagen - mit Ausnahme der Zufahrten/Besucherstellplätze in den Vorgartenbereichen - innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verwirklicht werden.

7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, die Gebäude i.S.d. § 2 LBauO darstellen, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Hochgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sowie Grundstückszu- und abfahrten sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze auf max. der Hälfte der Straßenfrontlänge des Grundstückes zulässig. Damit soll die Begrünung rückwärtiger Grundstücksteile und von einem überwiegenden Teil der Vorgartenflächen gewährleistet werden und deren Versiegelung gemindert werden. Die Vorschriften zur Begrünung von Stellplatzflächen unterstützen den ökologischen Anspruch an Gestaltung und Nutzung (vgl. 5.1 "Grünordnung").

7.6 Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan sind öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

7.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind die Wirtschaftswege sowie Fuß- und Radwege festgesetzt. Diese Flächen sichern die Erreichbarkeit der freien Landschaft für die Landwirtschaft und für Naherholungszwecke.

7.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Entlang des Feldweges zur Obermühle am westlichen Gebietsrand und entlang der Nordwestgrenze des Grundstücks Fl.St.Nr. 2291/86 wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Damit werden aus Gründen der Verkehrssicherheit rückwärtige Zufahrten zu den Betriebsgrundstücken ausgeschlossen. Es soll verhindert werden, dass im Kurvenbereich der Westrandstraße/Adam-Stegerwald-Straße eine stark frequentierte Einmündungssituation entsteht. Des weiteren soll die Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches soweit wie möglich von Fahrverkehr freigehalten werden. Die Festsetzung wird durch einen Bereich für zulässige Zu- und Abfahrten für das betroffene Grundstück Fl.St.Nr. 2291/86 ergänzt.

7.9 Grünflächen

Die als "Eingrünung Graben" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der Renaturierung des Landwehgrabens (Ausuferungsbereiche) und der Unterbringung von Sickermulden; die als "Rehbachufer" festgesetzte öffentliche Grünfläche dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Rehbachs und der Abgrenzung gegen die Bauflächen.

Diese Grünflächen übernehmen Gestaltungs- und Ausgleichsfunktionen innerhalb der bebauten Fläche.

7.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, um die mit dem Vollzug des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren und -soweit möglich- auszugleichen. (vgl. 5.1).

Die Fuß- und Radwege bzw. notbefahrbaren Wege sowie Stellplätze und Zufahrten sind auf einem wasserdurchlässigen Unterbau in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Rasenpflaster, offene Fugen) auszuführen. Oberboden ist getrennt auszubauen und abseits des Baubetriebes zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als oberste Bodenschicht wieder einzubauen.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche "Rehbachufer" auf der nördlichen Seite des Rehbaches ist unter Aufgabe der Weidenutzung als Auwald mit angrenzender Hochstaudenflur zu entwickeln.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche "Eingrünung Graben" dient als Verdunstungs-, Rückhalte- und Ausuferungszone und ist extensiv zu pflegen.

7.11 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Im Bebauungsplan werden eine Reihe von Festsetzungen getroffen, mit denen der durch den Bebauungsplan hervorgerufene Eingriff ausgeglichen werden soll. Es handelt sich um **Einzelbaumpflanzungen auf Baugrundstücken, Stellplatzbegrünung, Flächenpflanzgebote auf Privatgrundstücken** (Vorgartenbegrünung, Anpflanzungen am Rehbach, Eingrünung Ortsrand), **Flächenpflanzgebote zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**, sowie **Fassadenbegrünung**. Daneben werden Pflanzlisten vorgegeben.

Die Pflanzgebote dienen insbesondere der Durchgrünung des Gebietes (z.B. Bepflanzung der Vorgärten) und der Einbindung des Gebietes in die Landschaft.

7.12 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Anpflanzungen und die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche oder andere standortgerechte Arten zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume am Polder Landwehrgraben sind zu erhalten. Damit soll gewährleistet werden, dass das Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes auch nachhaltig umgesetzt wird.

Vorhandene Gehölzbestände auf Baugrundstücken können entfallen, wenn gleichwertiger Ersatz auf dem Grundstück geleistet wird.

7.13 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, notwendige Abgrabungen und/oder Aufschüttungen entlang der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Grundstücken zu dulden (z.B. Hinterbeton von Randsteinen). Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Flächen werden nicht als Verkehrsflächen benötigt. Die Zuziehung dieser Flächen zu den Verkehrsflächen unterbleibt, um die durch die dann erforderliche Verkleinerung der Baugrundstücke nachfolgende Minimierung des Maßes der baulichen Nutzung auf den Baugrundstücken zu vermeiden (kleinere Grundstücke = kleinere Ausnutzung, da Nutzungsziffern Verhältniszahlen sind).

7.14 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan enthält entsprechend § 88 LBauO Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung, zu Werbeanlagen und Einfriedungen und zur Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Damit soll eine Bandbreite definiert werden, in der sich die Gestaltung der baulichen Anlagen im Plangebiet bewegen soll und eine harmonische Einbindung des Plangebietes in die Landschaft (Ortsrandlage) erreicht werden.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenordnung

Das gesamte Gebiet wurde 1997 umgelegt.

9. Flächenbilanz

Geltungsbereich	16,3 ha	100 %
Gewerbegebietsflächen	13,31 ha	81,7 %
Straßenverkehrsfläche	1,66 ha	10,2 %
Wirtschafts-, Fuß- und Radwege	0,08 ha	0,5 %
Öffentliche Grünfläche	1,15 ha	7,0 %
Eingrünung Graben	0,59 ha	
Rehbachufer	0,56 ha	
Wasserfläche Rehbach	0,10 ha	0,6 %

Speyer, den 23.08.2000

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau . Umweltplanung