

## **F BEGRÜNDUNG**

### **Inhalt**

#### **1 Allgemeines**

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

#### **2 Erfordernis der Planung**

- 2.1 Planungsanlass § 1 Abs. 3 Bau BG
- 2.2 Ziele und Zwecke der Planung

#### **3 Städtebauliches Konzept**

- 3.1 Rahmenbedingungen und Planungsalternativen
- 3.2 Erschließung Verkehr
- 3.3 Immissionen, Emissionen
- 3.4 Geplante Bebauung, Grünflächen
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Umweltverträglichkeit

#### **4 Erforderlichkeit der Planinhalte**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 4.3 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.4 Verkehrsflächen, Einfahrts- und Ausfahrtsbereiche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- 4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 4.6 Sortimentsbeschränkungen
- 4.7 Anfallendes Wasser
- 4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 4.9 Zeitliche Staffelung
- 4.10 Altlasten
- 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### **5 Bodenordnende Maßnahmen**

#### **6 Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung**

## 1. Allgemeines

### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Nach dem Ordnungsprinzip des § 1 III des Baugesetzbuches sind Bauleitpläne zur Koordinierung der städtebaulichen Entwicklung von Gemeinden zu erstellen. Im Fall des Arutec-Umwelt-Gewerbeparks soll die geordnete städtebauliche Entwicklung über einen so genannten Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB gesichert werden. Dabei schließt der Investor mit der Gemeinde einen Vertrag ab, in dem er sich auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans verpflichtet, innerhalb bestimmter Fristen unter Übernahme eines Teils oder der ganzen Planungs- und Erschließungskosten das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Zusätzlich kann der Investor verpflichtet werden, sich aus dem Vorhaben ergebende Folgekosten zu übernehmen. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind

- der Vorhaben- und Erschließungsplan,
- der Durchführungsvertrag
- und die Satzung.

Die Gemeinde hat über den Antrag des Investors auf die Einleitung des Verfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden und am 05.05.98 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

### 1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Arutec-Umwelt-Gewerbepark befindet sich entlang der Bundesstraße B39 zwischen den Gemeinden Lambrecht und Neustadt/Weinstraße auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Lindenberg. Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um das alte Fabrikgelände der ehemaligen Färberei Meier (Alte Maschine) mit den noch bestehenden baulichen Anlagen. Das Plangebiet befindet sich beidseits der o. g. B39 und bezieht einen Teil der Bundesstraße aus verkehrstechnischen Gründen mit ein. Die Plangebietsgrenze verläuft nördlich weitestgehend entlang der B39, südlich dienen ein Forstweg sowie z. T. ein ca. 10 m tiefer Streifen des Waldrandes als Abgrenzung. Westlich endet das Plangebiet bei einer Brücke, die dem Forst-, Fuß- und Fahrradweg als Querung des Speyerbachs dient. Die östliche Plangebietsgrenze befindet sich an der Gemarkungsgrenze der Gemeinde Lindenberg zur Stadt Neustadt/W.

Zum Plangebiet gehören folgende Grundstücke ganz: 871/9, 871/12, 871/13, 871/14, 871/7, 871/6, 873/2, 871/11, 871/10, 873/4, 873/3, 858. Folgende Grundstücke gehören teilweise zum Plangebiet: 882/32, 959, 959/2, 869/5, 959.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der VG Lambrecht ist das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Ausweisung des Plangebietes als Misch- und Sondergebiet für Einzelhandel verringert den Störgradfaktor, so dass für das Gebiet künftig geringere Immissionswerte gelten.

Ein Sondergebiet für Einzelhandel lässt sich aus einer Gewerbeflächendarstellung entwickeln. Insofern ist dem Entwicklungsgebot Rechnung getragen. Die Festsetzung eines Mischgebietes ist mit der Flächennutzungsplandarstellung nur bedingt zu vereinen. Eine Änderung der FNP-Darstellungen parallel zum Bebauungsplan wird angestrebt.

## **1.4 Sonstige bauliche bzw. rechtliche Gegebenheiten im Plangebiet und Umgebung**

### **Regionaler Raumordnungsplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz befindet sich das Plangebiet des Arutec-Umwelt-Gewerbeparks im Bereich für Fremdenverkehr und Naherholung sowie im Regionalen Grünzug. Allerdings geht es beim genannten Vorhaben in erster Linie um eine Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes der Färberei Meier. Eine neue Unterbrechung eines durchgehenden Grünbereiches durch bauliche Anlagen ist somit nicht zu befürchten. Die Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten für Fremdenverkehr oder für Naherholung durch den Arutec-Umwelt-Gewerbepark ist ebenfalls nicht anzunehmen. Durch die städtebauliche Neuordnung des Bereichs ist vielmehr von einer Attraktivitätssteigerung auszugehen. Außerdem kann durch einen ökologisch ausgerichteten Gewerbepark mit Einzelhandelseinrichtungen, die direkt an den Endverbraucher weitergeben, ein zusätzlicher touristischer Anziehungspunkt geschaffen werden. Übernachtungs- und Gastronomieangebote (z. B. Forschungsbrauerei) für den Fremdenverkehr stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

### **Bindungen durch örtliche Vorbelastungen**

Das Plangebiet des Arutec-Umwelt-Gewerbepark liegt direkt angrenzend an die stark befahrene B 39 und in unmittelbarer Nähe zur Eisenbahn-Hauptstrecke zwischen Neustadt/Weinstraße und Kaiserslautern. Das Plangebiet ist als Mischgebiet und als Mischgebiet für großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Für den Bereich des Mischgebiets sind die strengeren Maßstäbe des Schallschutzes anzuwenden, da hier eine Wohnnutzung möglich ist.

Hinweise auf Altlasten oder erhöhte Schadstoffkonzentrationen im Plangebiet existieren aufgrund einer auf historischen Karten basierenden Bestandsaufnahme und einem daraufhin angefertigten Altlastengutachten. Im Rahmen der Umnutzung bestehender baulicher Anlagen bzw. dem Neubau von baulichen Anlagen werden die erkannten Altlastenflächen saniert.

## **2. Erfordernis der Planung**

### **2.1 Planungsanlass**

Ursache der Planung ist die städtebauliche Situation der ehemaligen Färberei an der B39 zwischen Neustadt/W. und Lambrecht. Die Verfestigung eines Missstandes durch Leerstand und Verfall der bestehenden, ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen soll vermieden werden. Weiterhin geht es um die Attraktivitätssteigerung des örtlichen Wirtschaftsmarktes, zusätzliche Fremdenverkehrsaktivitäten und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Aktueller Anlass der Planung ist der Antrag eines Investors auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 II BauGB. Aufgrund dieses Antrags wird geprüft, inwieweit das geplante Vorhaben mit den Interessen der Gemeinde und aller sonstigen Planungsbeteiligten übereinstimmt und ob aufgrund der Anforderungen des §1 V BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig oder sinnvoll ist. Für den Planbereich sind nach Angaben des Investors ökologisch orientierte Gewerbebetriebe und eine Einrichtung des großflächigen Einzelhandels für ökologischen Ansprüchen gerecht werdenden Produkten im Food- und Non - Food - Bereich mit einer Verkaufsfläche bis ca. 1.200 qm vorgesehen. Der Gemeinderat hat nach der Prüfung des Antrags am 05.05.98 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

### **2.2 Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Arutec-Umwelt-Gewerbepark sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Geländes der „Alten Maschine“ geschaffen werden. Dabei sollen die bestehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Färberei Meier ergänzt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Umnutzung und Neubebauung des Plangebiets ist die wesentliche Aufgabe des vorhabenbezogenen

Bebauungsplans. Mit der Um- und Neunutzung soll einem städtebaulichen Missstand (Leerstand, Verfall) an der B 39 vorgebeugt werden. Die Bebauung und Umnutzung soll dem Standort an der B 39 und in direkter Nähe zur Bahnlinie Neustadt/W. – Kaiserslautern Rechnung tragen, in dem auf verkehrliche Vorbelastungen wie auf die gute überörtliche Erschließung reagiert wird. Die Zufahrt des Plangebiets soll sowohl für die Kunden des Einzelhandelsmarktes als auch für die Anlieferung den verkehrstechnischen Anforderungen entsprechen. Weiterhin soll eine gestalterische Einbindung der Neubebauung in den baulichen und landschaftlichen Kontext geschaffen werden. Die Verwirklichung eines „ökologischen Gewerbeparks“ mit der zentralen Einrichtung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes mit ökologischen Produkten soll das bestehende Angebot durch ökologische Produkte ergänzen. Die Belange der Umwelt und des Naturschutzes sollen bei der Realisierung des Vorhabens umfangreich berücksichtigt bzw. beispielhaft in den Vordergrund gerückt werden.

### **3. Städtebauliches Konzept**

#### **3.1 Konzept**

Das Gelände der ehemaligen Färberei Meier soll als ökologischer Gewerbepark mit dem Namen „Arutec-Umwelt-Gewerbepark“ firmieren. Mit der Um- und Neunutzung ist eine städtebauliche Aufwertung des Geländes beabsichtigt. Mit der Neunutzung der „Alten Maschine“ soll auch die nachhaltige Entwicklung der bebauten Flächen im Bereich der Verbandsgemeinde Lambrecht betont werden. Durch diese Maßnahme des Flächenrecyclings kann ein Beitrag zur Einsparung bisher nicht versiegelten oder verdichteten Bodens geleistet werden. Die Sanierung der Altlastenflächen verhindert eine negative Beeinflussung der verschiedenen Umweltmedien. Den Belangen des Umweltschutzes wird somit eine große Bedeutung eingeräumt. Weiterhin versucht der Vorhaben- und Erschließungsplan den Belangen der Wirtschaft in ihrer Nachfrage nach Gewerbeflächen entgegenzukommen. Gleichzeitig kann durch die Einrichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in der Verbandsgemeinde Lambrecht wie in den westlichen Ortsteilen von Neustadt/W. verbessert werden. Insbesondere ein erweitertes Angebot ökologisch hergestellter Waren (Food- und Non - Food - Bereich) kann eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Versorgungsstrukturen darstellen. Durch die gute verkehrliche Lage an der B 39 außerhalb von Wohngebieten kann davon ausgegangen werden, dass zusätzliche verkehrliche Belastungen gering ausfallen und nicht zu Belastungen von in der Nähe befindlichen Wohngebieten führen. Innerhalb des Vorhabengebietes sind in der Mischnutzung verschiedene gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die sich teilweise des Naturraum- und Freizeitpotentials des Pfälzer Waldes bedienen. Dabei handelt es sich neben Büro- und Gewerbeflächen für Produktion um Einrichtungen für den Fremdenverkehr, d. h. Übernachtungsmöglichkeiten für Urlauber sowie Angebote im Gastronomiebereich.

#### **3.2 Erschließung Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Arutec-Umwelt-Gewerbeparks an die überörtliche Hauptverkehrsverbindung ist durch die Lage an der B39 gesichert. Die B39 ist somit die Haupteinschließung. Allerdings besteht im Moment keine adäquate Zufahrt auf das Grundstück des Vorhabenträgers, die den sicheren und reibungslosen Ablauf des originären Verkehrsflusses auf der B 39 zusammen mit auf das Grundstück abbiegendem Verkehr gewährleisten würde. Da es sich bei der B39 um eine Straße der Kategorie A II (regionale Verbindung, RAS-K-1) handelt, ist die Einrichtung eines Linksabbiegestreifens, bestehend aus Verziegungsstrecke, Verzögerungsstrecke; Aufstellstrecke und geschlossener Einleitung durch eine Sperrfläche notwendig. Ebenso ist der Bau einer Rechtsabbiegespur vorgesehen.

Als Bemessungsfahrzeug ist als Zulieferfahrzeug ein Kfz mit zulässigem Gesamtgewicht von 7,5t maßgebend. Bei der Einfahrt auf das Gelände des Arutec-Umwelt-Gewerbeparks ist darauf zu achten, dass das Fahrzeug einen Abbiegevorgang ohne Mitbenutzung des Gegenfahrstreifens durchführt. Da die B39 im Bereich der bestehenden baulichen Anlagen eine relativ unübersichtliche Situation mit geringer Fahrbahnbreite und nur ungenügender Verbreiterungsmöglichkeit aufweist, ist die Zufahrt auf das Grundstück in Richtung Lambrecht im Bereich des geplanten Parkplatzes erforderlich (im Bereich

des Punktes 0.800). Um auch in Richtung Neustadt/Weinstraße einen ordnungsgemäßen Verkehrsfluss beibehalten zu können, ist eine den Anforderungen des Gewerbeparks entsprechende Rechtsabbiegespur einzurichten. Die Ausbaustufe ist den beiliegenden Planzeichnungen zu entnehmen.

### 3.3 Immissionen – Emissionen

Die Gründung eines Gewerbeparks mit einer Einrichtung des großflächigen Einzelhandels kann zwar zu einer Zunahme der Verkehrsstärke auf der B 39 führen. Insgesamt dürfte diese Zunahme nur zu einer geringfügigen Veränderung der Emissionsbelastungen im Bereich der „Alten Maschine“ führen. Zum einen ist davon auszugehen, dass sich ein Großteil der Kunden des Gewerbeparks aus den Verkehrsteilnehmern zusammensetzt, die die B 39 von Neustadt nach Lambrecht oder umgekehrt befahren. Bei einer Verkehrsstärke von momentan 16.500 Kfz/d bedeutet eine Neubelastung von 50 Kfz/d, die durch die ansässigen Betriebe angezogen würden, eine Zunahme des Verkehrs um weniger als 1 %.

An den Gewerbepark angrenzende bereits bestehende Wohngebäude werden durch den An- und Abfahrverkehr nur geringfügig betroffen. In diesen Fällen sind passive Lärmschutzmaßnahmen nicht notwendig. Lärmschutz durch Abstand oder durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ist aufgrund der besonderen Lage des Plangebiets nicht möglich. Für das Mischgebiet kann die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau als Orientierungshilfe herangezogen werden. Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 keine absoluten Grenzwerte, sondern sie dienen als sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau. So darf von diesen Orientierungswerten im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich in einer sachgemäßen Abwägung die stärkere Gewichtung anderer Belange ergibt. Um eine sachgerechte Planung zu erstellen, werden zusätzlich die Vorschriften der TA Lärm und der 16. BImSchV beachtet.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik wurde ein Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens (Untersuchungsbericht 99.0111) werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Eine Reduzierung der Ergebnisse des Gutachtens erfolgt aufgrund der starken Verkehrsbelastung und der Schutzbedürftigkeit der Anwohner bzw. der Arbeitenden nicht. Insgesamt hat eine Lärmreduzierung durch Schallschutzfenster und entsprechend konstruierte Wand- und Dachteile an den durch Verkehrslärm betroffenen Gebäudeteilen zu erfolgen.

Der durch eine eventuelle Aktivierung der bestehenden Turbine für die Energiegewinnung entstehende Lärm ist weitgehend zu minimieren. Dazu ist möglicherweise die Verkapselung der Turbine notwendig. Genauere Angaben hierzu können erst bei einer Inbetriebnahme der Turbine erfolgen.

Zwischen dem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und den Mischgebieten sind keine Konflikte zu erwarten, da im Sondergebiet aufgrund der festgeschriebenen Einzelhandelsnutzung ähnliche Emissionshöhen entstehen wie im Mischgebiet.

### 3.4 Geplante Bebauung

Der im Gewerbepark vorgesehene ökologisch ausgerichtete Einzelhandel soll in einem Mischgebiet „Großflächiger Einzelhandel“ eingerichtet werden. Dabei ist von einer Verkaufsfläche von ca. 1200 qm auszugehen. Der Markt soll zwischen dem Speyerbach und dem das Plangebiet begrenzende Forst- und Fahrradweg realisiert werden. Für die bestehende Bebauung wird nur für die Wohngebäude an der Straße aufgrund der regionaltypischen Bauweise ein Satteldach vorgesehen. Die ehemaligen Gewerbegebäude werden ebenso wie die im Sondergebiet neu entwickelten Gebäude mit nur einer geringen Dachneigung geplant. Dies dient zur möglichen Realisierung von Grünpflanzungen auf den Dachflächen, im Sondergebiet zusätzlich zur möglichen Anlage von Parkständen auf Dachbereichen. Der Bau von Satteldächern auf den großvolumigen und hohen Gewerbe-/ Dienstleistungsgebäuden ist wegen der Gebäudehöhen nicht erlebbar und somit gestalterisch nicht notwendig. Um Zersiedelungsansätzen vorzubeugen, soll die Neubebauung direkt an die bestehende Bebauung angeschlossen und ein kompakter Bebauungsbereich entwickelt werden. Zur einheitlichen Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe vorgegeben. Die optische Abgrenzung der Parkfläche vom Straßenraum erfolgt durch Pflanzmaßnahmen entlang des Speyerbachs.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des geplanten Umwelt-Gewerbe-Parks soll durch die in der bestehenden Bebauung bereits vorhandene Turbine und eine neu zu installierende Solaranlage ergänzt werden. Diese Strommenge reicht zur Versorgung des Gebietes nicht aus. Eine weitere Erschließung durch einen Stromversorgungsträger ist notwendig. Wärmeenergie soll durch eine Solaranlage, einen Absorber und eine Holzverbrennungsanlage (Schnitzelholz) produziert werden.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abwässer erfolgt durch eine im Plangebiet zu errichtende Druckleitung. Die Druckleitung wird nach den genehmigten Planunterlagen errichtet und von den Verbandsgemeindewerken Lambrecht in Eigenregie betrieben.

Die Versorgung mit Wasser / Gas erfolgt durch die Verbundwasserwerke Neustadt/W. und die Gaswerke.

### 3.6 Umweltverträglichkeit

Die Auswirkungen des Vorhabens auf Umwelt und Naturschutz sind dem beiliegenden landespflegerischen Planungsbeitrag zu entnehmen. Die Bestandsaufnahme und -analyse der vorhandenen natur- und landschaftsrelevanten Gegebenheiten wurde vom Ingenieurbüro *trojan*, Tripstadt, durchgeführt. Die notwendigen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden dabei festgestellt und bilanziert. Die detaillierten Informationen zu den Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können dem landespflegerischen Planungsbeitrag entnommen werden. Um die Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes in gebotenerem Umfang zu berücksichtigen, wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Vielzahl von stadökologischen Festsetzungen getroffen.

Es werden dabei im Text und Plan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Schutz des Oberbodens vor Vermischung mit bodenfremden, insbesondere pflanzschädlichen Stoffen sowie Nichtbefahrung dieses Bodens.
- Festsetzung von Ausgleichsflächen in südlicher und nördlicher Lage des Plangebiets sowie eines Pflanzstreifens entlang des Speyerbachs. Es soll eine erkennbare Begrenzung und Eingrünung des Plangebietes erfolgen. Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets in Zuordnung zum Vorhabeneingriff. Die festgesetzten Flächen sind zu pflegen und zu entwickeln.
- Nicht standortgerechte Pflanzen (Koniferen, Pappeln) sind zu entfernen. Die Entwicklung einer standorttypischen Vegetation ist zu unterstützen. Entlang des Baches ist eine standorttypische Vegetation zu entwickeln.
- Vorhandene Sandsteintrockenmauern sind wiederherzustellen.
- Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen. Die Stellplatz- und Hofflächen sind mit Bäumen zu begrünen.
- Unverschmutztes Oberflächenwasser soll großflächig versickert oder als Brauchwasser genutzt werden.
- Es ist Fassaden- und extensive Dachbegrünung vorzusehen.
- Vorhandene Gehölzbestände sind weitestmöglich zu erhalten. Es darf nicht mehr Bewuchs entfernt werden, als unbedingt zur Bebauung notwendig ist.
- Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Mischgebiet durch Nebenanlagen und Garagenstellplätze und ihre Zufahrten ist nicht zulässig. Hierdurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Begrenzung der Versiegelung erreicht. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Flächen für Nebenanlagen zulässig.
- Die vorhandenen Boden- und Grundwasserkontaminationen sind nach Maßgabe des Sanierungskonzeptes zu beseitigen.
- Bodenversiegelungen bzw. Ablagerungen sind zu entfernen.

Mittels der oben genannten Festsetzung und Maßnahmen wird eine positive Beeinflussung des Mikroklimas, die Minderung der Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt, die Erhaltung und Schaffung von Lebensräumen für Flora und Fauna sowie die landschaftsgerechte Einbindung des Siedlungskörpers in das Landschaftsbild bezweckt.

Im Plangebiet werden Flächen für die Versickerung und Verdunstung von unbelastetem Niederschlagswasser festgesetzt. Bei der Anlage von Mulden ist ein Muldenvolumen von ca. 187 m<sup>3</sup> (Muldenfläche ca. 1500 m<sup>2</sup>) notwendig. Vorgesehen ist aus topographischen Gründen im Wesentlichen die Anlage von bachbegleitenden Mulden. Die notwendige Muldenfläche kann durch die Nutzung von im bebauten Bereich vorhandenen Zisternen und Rückstaukanälen entsprechend deren Kapazität reduziert werden. Der im Plan festgesetzte Bereich wird so dimensioniert, dass auf die Nutzung zusätzlicher Maßnahmen (Zisternen etc.) im Notfall verzichtet werden kann.

Der durch die zusätzliche Bebauung hervorgerufene Eingriff wird durch die aufgeführten Maßnahmen soweit wie möglich minimiert und im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten im Gebiet und außerhalb ausgeglichen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 8 BNatSchG den Baugrundstücken als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet. Dem Träger und Betreiber des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Kosten für erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Flächenerwerb, Anlage, Pflege) als dem Eingriffsverursacher zugeordnet.

## 4. Erforderlichkeit der Planinhalte

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

- 4.1.1 Die bestehenden bebauten Flächen werden als Mischgebiet nach § 6 BauNVO gekennzeichnet. Die für großflächigen Einzelhandel vorgesehene Fläche wird ebenfalls als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung eines Mischgebiets erfolgt aus der planerischen Konzeption des Baugebiets. Die vorgesehenen Nutzungen bestehen neben Gewerbebetrieben aus Beherbergungs- und Schank-/Speisebetrieben, ökologischen Betrieben (ökologische Aufbereitung, Recycling, Nachhaltigkeit, Selbstvermarktung). Ebenso sollen auch Wohnbereiche möglich sein. Die Festsetzung einer Mischfläche mit einem geringeren Störgrad berücksichtigt die an das Vorhaben angrenzenden Nachbarnutzungen.

- 4.1.2 Im MI 1 bis 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO verschiedene Anlagen und Nutzungen nicht zulässig.

Begründung:

Im Vorhabengebiet sind bestimmte Nutzungen und Anlagen nicht erlaubt, weil diese Vorhaben große Flächen beanspruchen, die im MI 1 bis 4 nicht zur Verfügung stehen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben aus dem MI 1 und 2 begründet sich mit einer geplanten Geringhaltung der Flächenversiegelung zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen. Tankstellen sollen aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes, der Zufahrtsmöglichkeiten und wegen des Flächenbedarfs nicht im Mischgebiet MI 1 bis 4 realisiert werden. Zur Verhinderung einer negativen sozialen Besetzung und Verhinderung von sozialen Konfliktpunkten soll die Funktion und Ausstattung von Vergnügungsstätten auf ein verträgliches Maß eingeschränkt werden. Vergnügungsstätten sowie Betriebe mit mehr wie 3 Spielautomaten und Glücksspielen, insbesondere Spielotheken und Spielhallen (Spielhöhlen), sollen aufgrund der Kleinteiligkeit des MI 2 und der ungünstigen Verkehrssituation (fehlende Abbiegespur, keine Möglichkeit für Parkieranlagen) im gesamten Geltungsbereich nicht zugelassen werden. MI 1 ist nur für ein Betriebsgebäude vorgesehen. Der Ausschluss der Wohnnutzung im EG im MI 3 dient dem Schutz der Bewohner vor starken Verkehrsimmissionen, die auf Straßenhöhe besonders stark ausgeprägt sind. Weiterhin sind die Belüftungsmöglichkeiten im EG nur eingeschränkt nutzbar. Im MI 1 sind im Sinne einer Zonung des Mischgebiets nur Betriebsgebäude zulässig.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

### 4.2.1 Die Trauf- und Firsthöhe ist festgesetzt.

Begründung:

Zur Wahrung der Maßstäblichkeit des Vorhabens und zur Einpassung in die umgebende Bebauung ist das Vorhaben durch die vorgegebene Geschossigkeit und eine maximale Trauf- und/ oder Firsthöhe begrenzt. Damit soll eine unpassende Kubatur und Gebäudeform vermieden und die Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Die festgesetzte Grundflächenzahl/Grundfläche und die nicht zulässige Überschreitung basiert auf der vorgesehenen planerischen Sicherung der Grundstücksfreiflächen. Der Anteil der versiegelten Flächen an der Gesamtgrundstücksfläche soll nicht über einen fixierten Wert hinausgehen, um die ökologischen Funktionen des Bodens weitestgehend erhalten zu können.

## 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen, soweit sie nicht zur Ver- und Entsorgung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Begründung:

Mit der Zulässigkeit der Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die ökologische Funktionsfähigkeit des Vorhabengeländes weitestmöglich erhalten bleiben. Zusätzliche Gebäude oder Versiegelungen sind zu vermeiden. Die Grundstücksbebauung soll entsprechend der geplanten städtebaulichen Konzeption erfolgen. Eine ungeordnete Bebauung des Plangebietes soll unbedingt vermieden werden.

### Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Die Stellplätze können sich überlagern, wenn sie zu unterschiedlichen Tageszeiten in Anspruch genommen werden.

Begründung:

Für im Geltungsbereich des Vorhabens wohnende oder arbeitende Personen sind Stellplätze auf dem Grundstück anzulegen. Die Fixierung der Stellflächen bedeutet eine geordnete Parkierung im Bereich des Vorhabens. Weiterhin können so ausreichende Flächen für Stellplätze planungsrechtlich gesichert und entsprechend dem Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Die im Plangebiet vorzusehenden Stellplätze für die verschiedenen Nutzungen können sich überlagern, wenn sie zu unterschiedlichen Tageszeiten in Anspruch genommen werden. Dies trifft im Plangebiet für die Nutzungen Einzelhandel und Gaststätte/Biergarten zu. Die Parkstände für den Einzelhandel werden vorwiegend zwischen 9.00 morgens und 19.00 abends belegt, während die Gaststätte erst ab 19.00 mit größeren Gästezahlen zu rechnen hat. Eine umfangreiche Überlagerung zur Reduzierung der anzubietenden Stellplätze und somit zur Verringerung der Flächenversiegelung erweist sich als zweckmäßig. Falls die Parkplätze zu gleichen Tageszeiten in Anspruch genommen werden, ist eine Überlagerung der Parkplätze folglich nicht möglich.

Die im Vorhabengebiet festgesetzten Stellplatzzahlen ergeben sich aus den Vorgaben der Stellplatzverordnung des Landes Rheinland-Pfalz zur Nutzungsintensität der verschiedenen Nutzungsformen.

Im Plangebiet sind für die verschiedenen Nutzungen Stellplätze pro qm Nutzfläche bzw. pro Sitzplatz vorgesehen.

**Begründung:**

Auf dem Vorhabengelände soll eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für die geplanten Nutzungen bereitgestellt werden. Mit dieser Festsetzung kann flexibel auf einen sich verändernden Nutzungsumfang reagiert werden.

**4.4 Verkehrsflächen**

- 4.4.1 Im Bebauungsplan wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur inneren Erschließung des Plangebietes festgesetzt.

**Begründung:**

Innerhalb des Plangebietes sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die innere Erschließung des Vorhabengebietes zu sichern. Damit soll ein geregelter Anliefer- sowie An- und Abfahrverkehr erreicht werden. Weiterhin kann so den Anforderungen des Brandschutzes entsprochen werden.

- 4.4.2 Im Bebauungsplan wird die höchstzulässige Tagesbelastung der in das Plangebiet führenden Abbiegespur festgesetzt. Eine dauerhafte Überlastung erfordert den nachträglichen Ausbau der Abbiegespur.

**Begründung:**

Die für das Vorhaben geplante Abbiegespur von der B 39 in das Vorhabengelände ist auf ca. 50 Kfz Tagesbelastung ausgelegt. Eine höhere Belastung der Abbiegespur würde möglicherweise zur Funktionsbeeinträchtigung der Abbiegespur führen und Störungen im Verkehrsablauf auf der B 39 herbeiführen. Eine dauerhafte Überschreitung der maximal zulässigen Tagesbelastung bedingt den weiteren Ausbau, um die Funktion der Bundesstraße 39 nicht zu beeinträchtigen.

**4.5 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

Zum Schutz von Bewohnern und Besuchern des Mischgebietes vor schädlichen Lärmeinwirkungen werden im Bebauungsplan Wand- und Dachteile und Lärmschutzfenster mit lärmindernder Wirkung festgesetzt.

**Begründung:**

Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt um innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erreichen. Aufgrund der bestehenden baulichen Situation kommen passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen. Da sich das Vorhaben in unmittelbarer Nähe der Bundesstraße 39 befindet, ist nicht von einer Lärminderung durch räumlichen Abstand auszugehen. Der Schienenlärm wird aufgrund der Lage der Bahn in einem Taleinschnitt als nicht so störend empfunden. Eine Abweichung von den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens nach oben ist im Sinne von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht zu empfehlen.

**4.6 Sortimentsbeschränkung**

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel wird eine Sortimentsbeschränkung auf ökologische Produkte festgesetzt.

**Begründung:**

Damit soll der schwierigen Zufahrt zum Vorhabengelände Rechnung getragen werden. Eine allgemeine Sortimentsoffenhaltung würde die täglich zugelassene Zufahrtsbelastung von 50 Kfz absehbar überschreiten und zur Überlastung des Abbiegebauwerks führen.

Verkehrsstockungen auf der B 39 wären die eventuelle Folge. Ebenso soll hier die Konkurrenzbildung zu den Dienstleistungen in den Städten Lambrecht und Neustadt ausgeschlossen werden. Vielmehr geht es um ein spezielles Angebot, das die Besetzung dieser Marktnische ermöglicht.

#### 4.7 Anfallendes Wasser

Festsetzung einer Druckleitung und Vorlage einer Abwasserprognose.

Begründung:

Gemäß der Fachplanung für Abwasser- und Schmutzwasserbehandlung wird im gesamten Gebiet die geplante Druckleitung, die für die Entsorgung des Gebietes dient, nachrichtlich übernommen

#### 4.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden im Planteil sowie in den textlichen Festsetzungen zahlreiche Regelungen für eine rechtliche Umsetzung des vom landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Ausgleichskonzeptes getroffen.

Begründung:

Der landespflegerische Planungsbeitrag beinhaltet eine Vielzahl von siedlungsökologischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Soweit es mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar ist, wird den Vorschlägen gefolgt. Um den Eingriff zu minimieren, werden Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke getroffen. Hier sollen in Anlehnung an ein städtebauliches Leitbild ortsgerechte und standorttypische Bäume und Straucharten zur Ergänzung und Entwicklung gewählt werden. Die exemplarischen Pflanzlisten sind deshalb Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die festgesetzten umweltrelevanten Planinhalte gleichen die Funktionsverluste, die durch die Bebauung von Flächen entstehen, wieder aus. Durch die festgesetzten Maßnahmen und Flächen entstehen hochwertige Biotope, die positive Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien mit sich bringen.

Das Niederschlagswasser soll gemäß den gesetzlichen Vorgaben (§ 2 LWG) auf dem Grundstück versickert werden, soweit es nicht zur Brauchwassernutzung herangezogen wird. Niederschlagswasser kann durch Entsiegelung von Oberflächen oder die Anwendung von Rasengitterpflaster bzw. Schotterflächen direkt zum Versickern gebracht oder zumindest in der Quantität vermindert werden. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser soll mit Retentionsmaßnahmen (Verdunstungsmulden, Rigolen) zurückgehalten und z. T. versickert werden. Damit soll einer Überlastung der Kläranlage durch solches Wasser vorgebeugt werden, das einer besonderen Klärung nicht bedarf. Weiterhin soll zur Grundwasserneubildung beigetragen und die Hochwassergefahr im Einzugsbereich des Plangebietes verhindert werden. Regenwasserversickerung trägt zur Wiederherstellung des natürlichen Wasserkreislaufs bei.

Die Sanierung der bestehenden Kontaminationen aus dem Betrieb der ehemaligen Färberei Meyer sichert die Qualität des Baugebiets als Wohn- und Arbeitsstandort. Gesundheitsgefährdungen aufgrund der Altlasten können durch die Sanierung für zukünftige Nutzungen vermieden werden. Maßnahmen zur Entfernung von Altlasten sind wichtige Bausteine bei einer umfassenden Umweltvorsorgeplanung und somit ein wesentlicher Schritt bei der Umgestaltung der Industriebrache „Färberei Meyer“. Die Sanierung ermöglicht die Wiedernutzung dieser Flächen und vermeidet somit die Inanspruchnahme un bebauter Flächen an anderer Stelle.

Die Pflanzungen übernehmen verschiedene städtebauliche und ökologische Funktionen. Hier sind insbesondere die Anforderungen an gesundes Arbeiten und Wohnen, die ökologische Auswirkung sowie die Möglichkeit der Baugebietsgestaltung zu nennen. Hinzu kommen die kleinklimatischen Positivwirkungen. Das Grünflächenkonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes integriert diese unterschiedlichen Funktionen und Nutzungsansprüche.

#### 4.9 Zeitliche Staffelung

Die Realisierung des Vorhabens soll in vier Realisierungsabschnitten erfolgen.

Begründung:

Die Staffelung ermöglicht dem Investor, an einem schwierigen Standort eine ausgewogene Nutzungsmischung zu realisieren. Die Koppelung der Ausgleichs- und Sanierungsmaßnahmen an die Baumaßnahmen verhindert eine frühzeitige finanzielle Belastung des Investors, ohne die Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Sanierungsmaßnahmen in Frage zu stellen. Die Ausgleichs- und Sanierungsmaßnahmen sind weiterhin gesichert. Die Fixierung der Erschließung und Entsorgung im ersten Bauabschnitt soll die Funktionsfähigkeit des Vorhabens sichern und das Vorhanggelände für Nutzer interessant machen. Weiterhin soll eine mögliche Verzögerung des Vorhabens vermieden werden.

#### 4.10 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen sollen bei Bedarf untersucht und bei Verunreinigung saniert werden.

Begründung:

Die Sanierung belasteter Flächen erfolgt aus Gründen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Vorgehensweise bei Baumaßnahmen auf Verdachtsflächen entspricht einer ökonomischen Methodik. Erst bei konkreten Bauabsichten wird die Verdachtsfläche nach den Maßgaben der Fachbehörden genau untersucht und bei Bedarf saniert. Erst nach der Sanierung der verunreinigten Flächen kann eine Bebauung erfolgen. Eine Gefährdung der Umwelt durch Baumaßnahmen kann dadurch ausgeschlossen werden.

#### 4.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen auf der Grundlage von § 88 Abs. 6 LBauO i. V. m. § 9 IV BauGB festgesetzt. Der Schwerpunkt der Festsetzung liegt auf der Gestaltung der Dachflächen, der Farbgebung und der Einfriedung.

Begründung:

Im MI 1 soll durch die Festsetzung eines Pultdachs eine ideale Dachausrichtung für die Bedeckung mit Solarzellen geschaffen werden. Im MI 2 richtet sich die Dachneigung nach der umgebenden Bebauung der Wohngebäude. Mit der Begrenzung des Steigungswinkels der Dachneigung im MI 3 soll eine zu starke Betonung der Dachflächen vermieden werden. Die für Industriegebäude charakteristische Kubatur soll weitgehend erhalten bleiben. Im MI 4 wird mit der Dachneigung von 0-10° die Realisierung von Dachbegrünung und von Parkständen auf der Dachfläche möglich. Die Ansätze zu einer orts- und landschaftsgerechten und -typischen Gestaltung sollen im Bebauungsplan erhalten und weiterentwickelt werden. Regionaltypische Gestaltelemente sollen erhalten bleiben.

### 5. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Die Gemeinde strebt eine Bodenordnung auf freiwilliger Seite an; sollte dies nicht möglich sein, so wird eine gesetzliche Bodenordnung angestrebt.

### 6. Zusammenfassendes Ergebnis der Abwägung

...

**G PFLANZENLISTE****Geeignete Pflanzen zur Verwendung im Bebauungsplangebiet**

Bäume I. Ordnung	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
	<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
Bäume II. Ordnung	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Crateagus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
	<i>Crateagus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
	<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
	<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
	<i>Virburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball
Fassadenbegrünung	<i>Hedera helix</i>	Efeu
	<i>Lonicera spec.</i>	Geisblattarten
	<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
	<i>Polygonum aubertii</i>	Knöterich
Anmerkung:	Kleinräumige Standortunterschiede sind bei der Auswahl der Pflanzen zu berücksichtigen.	