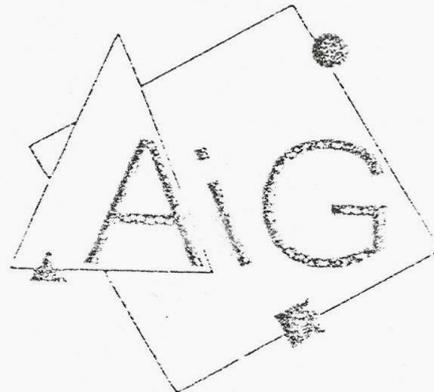


STADT LANDSTUHL

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET - WEST"

STAND: 11/95

ARCHITECTEN: KONTINENT GMBH
ARCHITECTS: KONTINENT GMBH
RAUMPLAN: KONTINENT GMBH

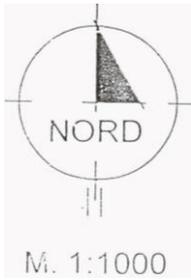
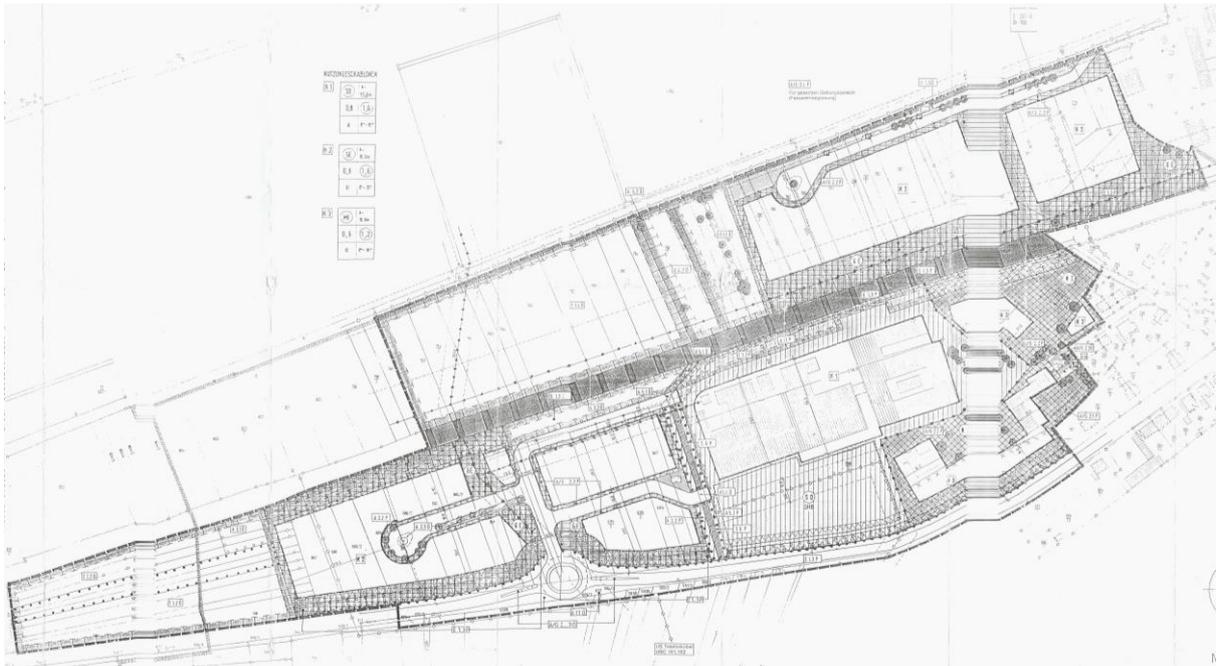


GEZ.: HWS/ES

FORMAT: 1/85

ERHARDSTRASSE 11 67667 KAISERSLAUTERN
TEL. (0630) 316410 FAX (0630) 316415





NUTZUNGSSCHABLONEN

N 1	SO	h- 15,0m
	0,8	(1,6)
	a	0°-35°

N 2	GE	h- 10,0m
	0,8	(1,6)
	0	0°-35°

N 3	MI	h- 10,0m
	0,6	(1,2)
	0	0°-35°

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Mischgebiet (§ 5 BauNVO)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)



GFB

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Gebiete für großflächige Handelsbetriebe

Die zulässigen baulichen Anlagen in den jeweiligen Baugebieten sind in den textlichen Festsetzungen bestimmt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,8

1,6

Geschoßflächenzahl

h 12,0 m

Höhe der Oberkante baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO) als Höchstgrenze der Attika, Traufhöhe oder Dachaufbauten über Oberkante angrenzender Verkehrsfläche, hier z.B. 12,0 m

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

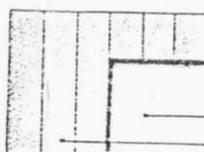
Bauweise

0

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- die Bestimmung der jeweiligen abweichenden Bauweise erfolgt in den textlichen Festsetzungen -



Überbaubare Grundstücksfläche

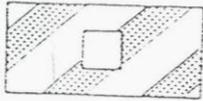
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Verkehrsberühigter Bereich



Öffentliche Parkfläche



Bannanlage

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Ein- und Ausfahrten



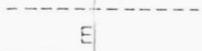
Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

1.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



oberirdisch

Zweckbestimmung:



Elektrofreileitung mit Schutzstreifen



abzubauenende Elektrofreileitung



unterirdisch

Zweckbestimmung:

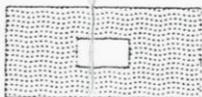


Gasleitung mit Schutzstreifen



Abwasserkanalisation mit bestehendem Leitungsrecht zu Gunsten der Verbandsgemeindewerke Landstuhl

1.6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



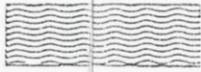
Grünfläche

Zweckbestimmung:

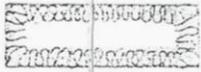


Öffentliche Grünfläche

1.7 Wasserflächen und Flächen für eine Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

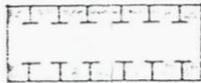


Wasserflächen

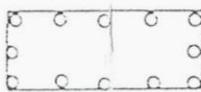


Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

1.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

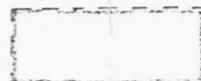


Erhaltung von Bäumen



Erhaltung von Sträuchern

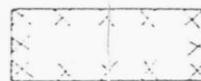
1.9 Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizunutzen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO)

2.0 SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN

25,0' Vermaßung, z.B. 25,0 Meter

N Nutzungsschnablone mit Angabe von:

1	2
3	4
5	6

- 1 - Gebietsart
- 2 - Höhe der Oberkante baulicher Anlagen
- 3 - Grundflächenzahl
- 4 - Geschößflächenzahl
- 5 - Bauweise
- 6 - Dachneigung

2.1 Integration gemäß Landespflegerischem Planungsbeitrag

A/G Ausgleichsmaßnahmen / Gestaltungsmaßnahmen

E Ersatzmaßnahmen

S Schutzmaßnahmen

2.1 Maßnahmennummerierung
(vgl. Nummerierung Landespflegerischer Planungsbeitrag)

Ö Maßnahmen auf öffentlichen Flächen

P Maßnahmen auf privaten Flächen

3.0 KENNZEICHNUNGEN (Bestand / Kartengrundlage mit Ergänzungen)

Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
576

Bestehende Hauptgebäude
Bestehende sonstige bauliche Anlagen

Freizuhaltendes Sichtdreieck

4.0 HINWEISE

----- Vorschlag Grundstücksaufteilung

Alle Maße sind in Meter angegeben.

4.1 KARTENGRUNDLAGE

Die Kartengrundlage ist ein digitalisierter Plottausdruck aus dem Kartenwerk des Liegenschaftskatasters der Gemarkung Landstuhl.

- Freigabe durch das Katasteramt Landstuhl

Unterschrift / Dienstsiegel



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 MI (Mischgebiet; § 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Mischgebiet MI sind die unter § 6 Abs. 2 Nr.1, und 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen zulässig; die unter § 6 Abs. 2 Nr.3, 4, 5 und 6 BauNVO genannten Arten sind ausnahmsweise zulässig und die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 genannten Arten von Nutzungen sind nicht zulässig. Im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen (Elektrofreileitungen), ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.

1.2 GE (Gewerbegebiet; § 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE sind die unter § 8 Abs. 2 Nr.1 und 2 genannten Nutzungen allgemein zulässig; die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 genannten allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Darüber hinaus werden Einrichtungen des Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Einrichtungen des Einzelhandel mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten und einer Verkaufsfläche kleiner als 700 m² sind zulässig. Im Bereich der festgesetzten Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen (Elektrofreileitungen), ist die Errichtung von Wohngebäuden unzulässig.

1.3 SO (Sonstige Sondergebiete; § 11 BauNVO)

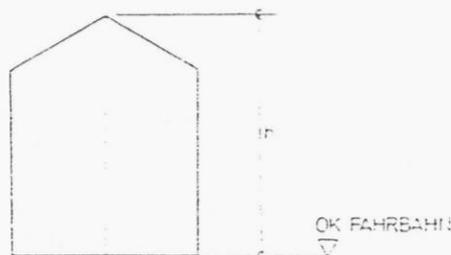
In diesem sonstigen Sondergebiet sind nur die in § 11 Abs 2 und 3 BauNVO aufgeführte Zweckbestimmung und Art der Nutzung (Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe) zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche ist auf maximal 20.000 m² beschränkt. Zulässig sind Einrichtungen des Handels: als SB- Warenhaus, Baumarkt mit Gartencenter und Möbelhaus, wobei die Verkaufsflächen für ein SB- Warenhaus 8.000 m², einen Baumarkt mit Gartencenter 7.000 m² und ein Möbelhaus 5.000 m² nicht überschreiten dürfen. Fachmärkte mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche der Bereiche Elektroartikel, Textilien und Schuhe sind in dem Sondergebiet nicht zulässig. Innerhalb der Bruttogeschosßfläche darf eine Shop-Zone mit maximal 2000 m² Verkaufsfläche eingerichtet werden. In der Hälfte der Fläche der Shop-Zone sind Einzelgeschäfte mit einer Verkaufsfläche kleiner 700 m² zulässig, in der anderen Hälfte sind nur Einzelgeschäfte mit maximal 250 m² Verkaufsfläche zulässig. Bis zu einer Grundstücksgröße von 10.000 m² (wirtschaftliche Einheit) wird eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Sinne des § 8 Abs.3 Ziffer 1 BauNVO zugelassen. Bei größeren Grundstücken erhöht sich die Zahl der zulässigen Wohnungen um eine Wohnung je 10.000 m² Grundstücksfläche.

2. Maß der baul. Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen:

Für die Baugebiete (MI, GE und SO) werden anstelle der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen über Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Strassenverkehrsfläche, gemessen im Mittel der Baukörperlänge und Baukörpertiefe der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Baukörperseite festgesetzt. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Oberkante ist der jeweils höchste Gebäudeteil.

Schemaskizze Oberkante baulicher Anlagen :



- 2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf im sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten überschritten werden, die höchst zulässige Grundflächenzahl darf dabei maximal 0,9 betragen.
3. Bauweise, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Im Mischgebiet und in den Gewerbegebieten (MI und GE) wird die Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise; im sonstigen Sondergebiet (SO) wird die Bauweise gemäß § 22 Abs 4 als abweichende Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit einer Länge bis zu 210 m errichtet werden.
4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze und Garagen sind im Mischgebiet MI und den Gewerbegebieten GE nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen hiervon sind offene Stellplätze für PKW, diese können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden.
5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Die in der Plandarstellung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Flächen sind von den übrigen Verkehrsflächen gestalterisch abzugrenzen.
6. Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich am nördlichen Gebietsrand (E 1.3 Ö) ist zur Kompensation der Neuversiegelung und zur gestalterischen Einbindung des Gewerbegebietes mit standortheimischen Gehölzgruppen und Laubbäumen zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind durch Sukzession zu einer krautreichen Ruderalflur zu entwickeln und zu unterhalten.
7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Grundstückszufahrten sowie Abstell- und Lagerflächen sind in ihren Abmessungen auf das betrieblich notwendige Maß zu beschränken. Mit Ausnahme der aus Umweltschutzgründen vollständig zu versiegelnden Flächen (z.B. Parkplätze im Sondergebiet) wird für alle anderen Flächen die Verwendung wasserdurchlässiger Decken in Form von wassergebundener Decken, großfugige Pflasterbeläge, Rastengittersteinen oder Rasenschutzwaben vorgeschrieben.
- Die in der Plandarstellung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zu entwickeln und zu unterhalten.
- Die mit A 1.1 P bezeichnete Fläche ist zu entsiegeln und in eine Vegetationsfläche umzuwandeln.
 - Die im B-Plan mit E 1.2 Ö und E 1.4 Ö bezeichneten Flächen sind zur Kompensation der Neuversiegelung gemäß der Darstellung im landespflegerischen Planungsbeitrag mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu extensiv genutztem Grünland durch eine einmalige Mahd pro Jahr nach dem 15 Juni zu entwickeln und zu unterhalten. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der – Gehölzliste 1 zu entnehmen.
 - Die im B-Plan mit E 1.3 Ö und E 1.3 P bezeichneten Flächen sind zur Kompensation der Neuversiegelung gemäß der Darstellung im landespflegerischen Planungsbeitrag mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu Sukzessionsflächen zu entwickeln und zu unterhalten. Die Sukzessionsflächen sind durch Pflegemaßnahmen in Form einer Mahd in 3 bis 5 jährigen Abständen offenzuhalten. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste 1 zu entnehmen.

- d) Die mit A 4.1 Ö bezeichnete Fläche ist zur ökologischen Aufwertung durch Pflegemaßnahmen in Form einer Mahd im 3 bis 5 jährigen Abstand zu entwickeln und zu unterhalten. Am östlichen Rand dieser Fläche sind zusätzliche Anpflanzungen von Gehölzgruppen vorzunehmen. Die zu verwendenden Gehölzarten sind der Gehölzliste 1 zu entnehmen.
- e) Im Bereich der mit A 4.2 Ö bezeichneten Fläche sind die Steilufer der vorhandenen Absetzbecken mit unterschiedlichen Böschungsneigungen auszubilden um eine ökologische Aufwertung zu erreichen. Die übrige Fläche ist durch Pflegemaßnahmen (s. Punkt d)) zu unterhalten.
- f) Im Bereich der mit A 5.2 Ö und A 5.2 P bezeichneten Fläche ist der Einbau von Störsteinen zur Förderung der naturnahen Entwicklung des Gewässers vorzusehen. Diese Flächen sind weiterhin mit Gehölzgruppen zu bepflanzen und durch Sukzession zu Ruderalfluren feuchter bis nasser Standorte zu entwickeln und zu unterhalten (s. Punkt d)). Die zu verwendenden Gehölzarten sind der – Gehölzliste 1 zu entnehmen.

8. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen sind zur Kompensation der Neuversiegelung, zur Wiederherstellung von entfallenem Gehölzbestand und zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung mit Bäumen und Sträuchern als geschlossene Gehölzstreifen, als mehrstufig aufgebaute Gehölzgruppen oder als Baumreihen anzupflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenstreifen bzw. als Ruderalfluren zu entwickeln und zu unterhalten.

In den Gewerbegebieten GE und im Mischgebiet MI ist, über die in der Plandarstellung festgesetzten Flächen hinaus, auf den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten, nicht überbaubaren Grundstückflächen pro 15 m Anliegerlänge der privaten Grundstücke ein standortgerechter Laubbaum bzw. im Bereich des Schutzstreifens der Freileitungen Strauchgruppen zu pflanzen.

Straßenraumbegrünung

Gehölzanpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend der Plandarstellung vorzunehmen. Der Standort der Baumpflanzungen ist im Rahmen der Realisierung endgültig zu bestimmen.

Zu verwendende Gehölzarten:

Einzelstehende Laubbäume sind als Hochstämme in 3 x verpflanzter Qualität Stammumfang mindestens 16 bis 18 cm, zu verwenden. Bei Laubbäumen in Gehölzflächen hat der Stammumfang mindestens 12 bis 14 cm zu betragen. Die höheren Sträucher sind in einer Pflanzqualität von mindestens 100 bis 125 cm Höhe zu pflanzen. Die Pflanzabstände bei Gehölzgruppen betragen 1,0 m.

Für die Bepflanzungen der im B-Plan mit E 1.2 Ö, E 1.3 P, 1.3 Ö, A/G 2.1 P, A 3.1 Ö, A 3.2 Ö, A 3. P, A 5.2 P, A 5.2 Ö bezeichneten Flächen sind Landschaftsgehölze gemäß Gehölzliste 1 zu verwenden.

Für die Anpflanzung von Gehölzen in der Nähe zum und im Straßenraum, A/G 2.2 P und A/G 2.3 Ö, findet die Gehölzliste 2 Anwendung.

Fensterlose Wandflächen sind zur gestalterischen Einbindung der Gebäude mit einer Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen zu versehen. Hierzu sind mindestens eine Rankpflanze je 5,0 m bis 10,0 m Wandlänge zu pflanzen. Zu verwendende Gehölzarten sind der Gehölzliste 3 zu entnehmen.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestehenden Grünelemente sind dauerhaft zu sichern und zu pflegen (§ 6). Zusätzlich ausgefallene Gehölze sind in einer 2 x verpflanzten Qualität, Stammumfang 12 - 14 cm zu ersetzen.

Im Bereich von Sichtdreiecken von Straßeneinmündungen sind bodendeckende Sträucher zu verwenden, welche eine Wuchshöhe von 0,8 m über dem Erdboden nicht überschreiten.

Im Schutzbereich der Freileitungen sind keine Baumpflanzungen zulässig.
 im Grenzbereich zu dem Bundesbahngelände sind keine Baumpflanzungen zulässig,
 Strauchpflanzungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m möglich.
 Die im Bebauungsplan umgrenzte Fläche des Grabens einschließlich des begleitenden
 Gehölzbewuchses und der Krautsäume ist zu erhalten (§ 6 P).
 Für die Querung des Grabens durch die öffentlichen Erschließungsstraßen ist zur
 Eingriffsminderung und zur Erhaltung ökologischer Funktionen des Gewässers die
 Dimensionierung des Durchlaßbauwerks so vorzunehmen, daß die Querschnitte genau
 der Dimensionierung des DB-Durchlaßes entsprechen, hydraulisch günstig ausgebildet
 werden und übererdete Sohlen angelegt werden können (A 5.1 Ö)

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Stassenkörpers erforderlich sind (§ 9 ABbs. 1 Nr. 26 BauGB)

Es wird festgesetzt, daß, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers Aufschüttungen, und Abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erforderlich werden sollten, diese auf den privaten Grundstücken zu dulden sind.

11. Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zum Schutz und zur Minderung von Immissionen aus dem bestehenden und zukünftig zu erwartenden Verkehrslärm von der Bahnstrecke (Mannheim-Ludwigshafen) - Kaiserslautern - (Saarbrücken); DB - Strecke 670 sowie der Landesstraße L 395, an den direkt dieser Verkehrsstraßen zugewandten Gebäudeseiten folgende bauliche Vorkehrungen zu treffen:

Die der Bahntrasse und Landesstraße zugewandten Außenwandbauteile sind so auszuführen, daß das resultierende Schalldämmmaß $R_{w, res}$ für das Gesamtaußenwandbauteil bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen direkt an diesen Trassen mindestens 55 dB beträgt.

Für die Berechnung oder den Nachweis des erforderlichen Schalldämm-Maßes $R_{w, res}$ sind die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" sowie die Beiblätter 1 und 2 zu dieser Norm heranzuziehen.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können gestattet werden, sofern durch die Grundrißanordnung gewährleistet wird, daß an der der Bahntrasse und der Landesstraße zugewandten Seite des Gebäudes keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

12. Zuordnung der landespflegerischen Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15; 20; 25 a / b und § 8a ABS. 1, SATZ 4 BNatschG)

Die im Bebauungsplan mit A 1.1 P bezeichnete Ausgleichsfläche und festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist dem Sondergebiet zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit E 1.2 Ö und E 1.4 Ö bezeichneten Ersatzflächen und die festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der bereits auf den Grundstücksflächen erfolgten Ersatzmaßnahmen (E 1.3 P) dem südlichen Geltungsbereich wie folgt zuzuordnen:

Öffentliche Verkehrsfläche	-	6,5 %
Sondergebiet	-	9,2 %
Gewerbegebiet, nördlich	-	39,2 %
Gewerbegebiet, südlich	-	37,3 %
Mischgebiet	-	7,8 %

Die im Bebauungsplan mit E 1.3 P bezeichneten Ersatzflächen und festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind den jeweiligen Grundstücksflächen zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit E 1.3 Ö bezeichneten Ersatzflächen und die festgesetzten Ersatzmaßnahmen sind den jeweiligen öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A/G 2.3 Ö bezeichneten Ausgleichsflächen und festgesetzten Maßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 3.1 Ö bezeichnete Ausgleichsfläche und festgesetzte Ausgleichsmaßnahme im südwestlichen Teilabschnitt des Geltungsbereichs sind den gewerblichen Grundstücksflächen des südlichen Geltungsbereichs zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 3.2 Ö und A 3.2 P bezeichneten Ausgleichsflächen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen sowie den gewerblichen Grundstücksflächen des südlichen Teils des Geltungsbereichs zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 4.1 Ö bezeichnete Ausgleichsfläche und festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist den gewerblichen Grundstücksflächen des nordöstlichen Teils des Geltungsbereichs zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 4.2 Ö bezeichnete Ausgleichsfläche und festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist den gewerblichen Grundstücksflächen des nördlichen Teils des Geltungsbereichs zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 5.1 Ö bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen zuzuordnen.

Die im Bebauungsplan mit A 5.2 Ö und A 5.2 P bezeichneten Ausgleichsflächen und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind den öffentlichen Verkehrsflächen

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 50 und 86 LBauO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Gestaltung der Stellplätze

Stellplatzflächen und Gemeinschaftsstellplätze sind mit Bäumen und Sträuchern anzupflanzen wobei je 6 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Baum oder drei Sträucher zu pflanzen sind. Die erforderlichen Baumpflanzungen sind gruppiert, als Pflanzinseln, vorzunehmen (§ 9 Abs.4 BauGB, § 86 Abs.1 Nr. 3 LBauO, § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten, soweit sie nicht für eine zulässige Nutzung Verwendung finden.

3. Einfriedungen

Die an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung entlang der Eisenbahn wirksam einzufriedigen. Herstellung und dauerhafte Erhaltung der Einfriedigung obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Als Einfriedungen der Grundstücke sind im Plangebiet Hecken aus Laubgehölzen mit bis zu 1,50 m Höhe, Holzzäune mit maximal 1,0 m Höhe einschließlich 0,30 m Sockel sowie Metallgitter mit maximal 1,50 m Höhe einschließlich 0,30 m Höhe Sockel zulässig.

4. Dachform und Dachaufbauten

Die Dachneigungen im (GE) Gewerbegebiet sind beidseitig gleichgeneigt (symmetrisch) auszuführen.

Die Dachaufbauten sind auf maximal 25% der Dachfläche zu beschränken. Die einzelnen Flächen dürfen maximal 8,0 m² betragen.

Im (MI) Mischgebiet sind mit Ausnahme von Gauben, keine Dachaufbauten zulässig. Die Gauben dürfen bis zu einer maximalen Breite von 2,0 m ausgeführt werden. Die Summe der Gaubenbreiten darf höchstens 40% der Länge der darunter liegenden Traufe betragen. Zwischen den einzelnen Gauben ist ein Abstand einzuhalten, der der halben Gaubenbreite entspricht.

5. Werbeanlagen (§ 50 LBauO)

5.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind an den Rändern des Baugebietes (zur offenen Landschaft) unzulässig.

5.2 Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind und oder neben der zugehörigen baulichen Anlage angeordnet sind.

5.3 Lichtwerbeanlagen

Lichtwerbeanlagen sind nur zulässig als konstant leuchtende Werbeanlagen. Lauf- und Wechsellicht - Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweis des Straßen- und Verkehrsamtes

Das Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern weist darauf hin, daß ein Gehweg zwischen neuer Einmündung an der L 395 und vorhandenem Gehweg innerhalb der OD erforderlich wird.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der L 395 läßt der Ausführungsplanung ausreichend Raum für die Realisierung des geforderten Gehweges (Vgl. Querschnitt L 395).

Der Bebauungsplan wurde am 21.12.1995 bekanntgemacht.



Hinweis auf den landespflegerischen Planungsbeitrag

Detaillierte Ausführungen zu den grünordnerischen Festsetzungen und den landespflegerischen Festsetzungen bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag (Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

1.0 ALLGEMEINES

Das Plangebiet liegt westlich der Stadt Landstuhl im Bereich des ehemaligen Werkes der Firma Rosenthal AG, nördlich der Landesstraße L 395 und südlich der Gemarkungsgrenze Landstuhl / Ramstein. Das Plangebiet wird durch die in Ost- West- Richtung verlaufende Bahnlinie in zwei Bereiche geteilt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet West" umfaßt ein ca. 20,5 ha großes, zum Teil bebautes Gebiet. Die bebauten Bereiche umfassen im wesentlichen das Gelände der Rosenthal AG.

Die genauen Abgrenzungen sind aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan konkretisiert.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUß

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 08.06.1993 vom Rat der Stadt Landstuhl beschlossen und gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 10.03.1994 ortsüblich, im Amtsblatt Nr. 10; 1994 der Verbandsgemeinde Landstuhl, bekanntgemacht.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl von 1981 ist das Plangebiet im östlichen Bereich als Mischfläche und im Bereich des Rosenthalgeländes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die westlich anschließenden Flächen, und für die Gewerbeflächendarstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ist die parallele Änderung des FNP vorgesehen. Im Rahmen der Änderung des FNP werden die beabsichtigten Nutzungsänderungen berücksichtigt und in Übereinstimmung mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes gebracht.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und Sondergebietes für großflächige Handelsbetriebe sowie einer Mischfläche im Sinne einer verträglichen Nutzungszuordnung, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Ebenso ist die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt unter besonderer Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Ziel dieses Bebauungsplanes.

Insbesondere soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes den Belangen der Wirtschaft, der Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes sowie den Belangen des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen werden.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs.5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde erforderlich um durch die Umnutzung der bestehenden gewerblichen Flächen als Sonderbauflächen die Grundlage zu schaffen, eine Weiterverwertung des Geländes und der Bebauung der Rosenthal AG zu ermöglichen. Darüber hinaus wurde die Ausweisung von Gewerbeflächen notwendig, um den zentralörtlichen Aufgaben der Stadt Landstuhl gerecht zu werden. Die wirtschaftlichen Aspekte einer Weiterverwertung des Rosenthalgeländes, z. B. aus erschließungstechnischer Sicht, machen eine Gewerbeflächen- und Sonderbauflächenausweisung erforderlich. Weitere Flächen zur Gewerbeflächenansiedlung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen, um den örtlichen Erfordernissen sowie den Nachfrageansprüchen gerecht zu werden.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Planung sind folgende Grundsätze maßgebend:

Schutz der vorhandenen Wohnbebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die geplanten Nutzungen. Dies soll u. a. dadurch erreicht werden, daß eine Nutzungsstaffelung vorgesehen wird, wo (Bestand) Mi - So - Ge. Diese Intention wird auch durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen unterstrichen. Darüber hinaus trägt auch die Anordnung der Erschließung zum Schutz des Bestandes vor Beeinträchtigungen durch den Verkehr bei. Dies gilt insbesondere für den Gebäudebestand im Bereich der Rosenthalstraße.

- Die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft ist aufgrund der Lage - Siedlungskörpererweiterung - von großer Bedeutung. Die Einbindung erfordert eine starke Ein- und Durchgrünung des Gebietes sowie Maßnahmen der Fassadenbegrünung, aber auch eine maßvolle Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.
- Die Schaffung neuer Gewerbeflächen soll einerseits die Ansiedlung neuer Betriebe ermöglichen und andererseits eine Abwanderung in andere Regionen und Gemeinden unterbinden, um somit zur Stärkung und Sicherung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Landstuhl beizutragen.
- Sicherstellung der Wiederverwertung bestehender baulicher Anlagen und ehemals gewerblich genutzter Flächen. Nach dem Verlust von Arbeitsplätzen kommt gerade diesem Aspekt eine besondere Bedeutung zu.

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Gewerbeflächen dazu, die Grundvoraussetzungen für die Nutzung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Sonderbaufläche für großflächige Handelsbetriebe" zu schaffen.

4.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die künftige bauliche Nutzung im Plangebiet soll im wesentlichen die gewerbliche Nutzung sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der Bereich nördlich der Bahnanlage und der westliche Teil des Gebietes südlich der Bahnanlage und nördlich der Landesstraße L 395 als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In den textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet ist eine Einschränkung der Betriebsgrößen aufgenommen, welche sich auf Betriebe bezieht, die Waren an den Endverbraucher abgeben. Dies ist einerseits im Hinblick auf die Ausweisung des SO- Gebietes, in dem großflächige Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, geschehen, andererseits in Bezug auf die Innenstadt mit ihren bestehenden Einzelhandelsgeschäften, um den Belangen des örtlichen Handels Rechnung zu tragen. Es werden also bewußt Betriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche im GE- Gebiet ausgeschlossen, wenn diese Betriebe ein innenstadtrelevantes Warensortiment führen.

In diesem Zusammenhang sind letztlich auch die Beschränkungen und die Aufgliederung des SO- Gebietes zu sehen, die nicht zuletzt auch die vorläufige raumordnerische Überprüfung widerspiegeln. Danach wird für das Mittelzentrum Landstuhl die Raumverträglichkeit bei einer Gesamtverkaufsfläche im So- Gebiet von 20.000 m² gesehen, wobei jedoch die vorgenommene Aufgliederung nach SB - Warenhaus (8.000 m²), Baumarkt (7.000 m²) und Möbelmarkt (5.000 m²) vorausgesetzt wird. Gerade aber auch der Ausschluß von Fachmärkten in den genannten Branchen unterstreicht die Rücksichtnahme auf die örtlichen Verhältnisse. Im weiteren wird dies durch die Regelungen bezüglich der Shopzone mit den maximalen Verkaufsflächen je Shop verfolgt.

Entsprechend der Zielsetzung, den östlichen Bereich des Plangebietes südlich der Bahnlinie einer Wiederverwertung zuzuführen, erfolgt für diese Flächen die Festsetzung der Baugebietsart differenziert. In direktem Anschluß an das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung als SO - sonstiges Sondergebiet - mit der Zweckbestimmung "Gebiet für großflächige Handelsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO, daran anschließend werden im südöstlichen Bereich Mischgebietsflächen festgesetzt, um hier auf den Bestand zu reagieren und mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnnutzung eine verträgliche Nutzungszuordnung zu erreichen.

Die Größe des Sondergebietes wurde von der Maßgabe bestimmt, eine möglichst wirtschaftliche Verwertung des ehemaligen Werksgeländes der Firma Rosenthal AG sicherzustellen.

Auf die zuvor eingegangenen textlichen Festsetzungen wurde auch im Rahmen des raumplanerischen Anhörungsverfahrens eingegangen. Die raumordnerische Überprüfung hatte eine grundsätzliche Verträglichkeit der Errichtung eines SB-Warenhauses mit Bau- und Möbelmarkt im SO- Gebiet ergeben. Die detaillierten Ergebnisse der Überprüfung sollen im Baugenehmigungsverfahren Berücksichtigung finden.

4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen hinreichend bestimmt.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil, gemessen über der Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, maßgebend.

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen hat zum Ziel, in diesem gestalterisch empfindlichen Ortsrandbereich, den Übergang von freier Landschaft zu dichter werdender Bebauung der Stadtmitte ausgewogen zu gestalten.

Aufgrund der besonderen Charakteristik der baulichen Anlagen in Sondergebieten und Gewerbegebieten (in der Regel keine eindeutig definierbaren Geschoße) wird gemäß § 16 (3) Nr.2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die Festsetzung von Vollgeschoßen zu verzichten. Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wurde neben der Regelung für neue Bebauung insbesondere aus dem Grund getroffen, um den vorhandenen Bedingungen, die sich aus der bestehenden Baustruktur ergeben, möglichst gerecht zu werden.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung und damit auch eine sichtbare und erlebbare bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Insgesamt wurde das Ziel einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Baustruktur angestrebt.

Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen, der Verordnungsgeber läßt jedoch im "Normalfall" für diese Anlagen eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 von Hundert zu. Im Bebauungsplan können von diesem "Normalfall" abweichende Bestimmungen festgesetzt werden. Dies ist in diesem Fall nicht geschehen, da die Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen ermöglicht wurden mit Ausnahme offener Stellplätze, die zur Erschließung hin angeordnet werden können. Für das SO- Gebiet ist für die erforderliche Stellplatzanlage eine Ausnahmeregelung dahingehend getroffen worden, daß die abweichende Bestimmung von der Höchstgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, um 0,1 angehoben, auf 0,9 festgesetzt wurde. Damit wird den besonderen Bedingungen im SO- Gebiet, also dem umfangreichen Gebäudebestand und den besonderen Anforderungen einer künftigen Sondernutzung, hinsichtlich des Stellplatzbedarfes und den Zufahrtsmöglichkeiten für die Andienung etc., in besonderer Weise Rechnung getragen.

Für die Gewerbegebietsfläche werden darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen hinreichend Regelungen getroffen, die eine zu dicht erscheinende Bebauung des Gebietes nicht zulassen. Es wird dabei das Ziel verfolgt, die Möglichkeit der absoluten Bodenversiegelung soweit wie möglich einzudämmen und damit die natürlichen Belange stärker zu berücksichtigen.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise ist, mit Ausnahme des Sondergebietes, in der eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, im überwiegenden Teil des Plangebietes als offene Bauweise festgesetzt, um eine zu starke Verdichtung und übergroße bzw. die örtlichen Maßstäbe sprengende Baukörperlänge zu vermeiden. Dies ist besonders im Übergangsbereich zur freien Landschaft von Bedeutung. Zur Sicherstellung der Aus- und Weiternutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bausubstanz wird im Sondergebiet die abweichende Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 210 Metern festgesetzt. Da sich die überbaubare Fläche in größerem Abstand zur Landesstraße L 396 befindet, ist diese abweichende Bauweise auch unter gestalterischen Gesichtspunkten vertretbar.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen mit einer überwiegenden Tiefe von etwa 40 bis 50 Metern (SO - Gebiet ca. 70 m) läßt auch Raum für eine Nutzungsstaffelung auf der Gewerbefläche, gerade im Hinblick auf einen passiven Immissionsschutz.

Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen.

4.5 VERKEHRSFLÄCHEN

Das Gewerbegebiet wird, da es durch die Bahntrasse in zwei Bereiche geteilt wird, von zwei Punkten aus erschlossen.

Im nördlichen Bereich erfolgt die Erschließung in Verlängerung der Raiffeisen-Straße über eine Sticherschließung, die parallel zur Gemarkungsgrenze verläuft und im Westen eine Wendemöglichkeit auch für LKW besitzt.

Auf der der Gemarkungsgrenze zugewandten Seite sind im Norden, zu dem öffentlichen Grünstreifen hin, Parkbuchten für LKW / PKW vorgesehen.

Der südliche Bereich und hier auch die Sondergebietsfläche wird von der Landesstraße L 395 aus erschlossen. Die äußere Erschließung des Gebietes wird über einen Kreisels sichergestellt, da dies die leistungsfähigste und auch kostengünstigste Lösung darstellt. Darüberhinaus wird die Gesamtkonzeption zur Verkehrsberuhigung der Stadt Landstuhl durch diese Maßnahme unterstützt. Dies entspricht dem 10-Punkte Programm der Landesregierung zur Verkehrsberuhigung der Stadt Landstuhl. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dadurch nicht geändert, erforderlich wird jedoch eine "Verziehung" der L 395 auf den Kreisels hin. Die Erschließung erfolgt über sog. Sticherschließungen, wobei im Westen wiederum eine Wendemöglichkeit besteht. Im Osten führen zwei Stiche auf die Sondergebietsfläche, auf der sich eine Stellplatzanlage des SO- Gebietes anschließt.

Die beiden Stiche müssen ein Gewässer III. Ordnung queren. Diesbezüglich ist in den textlichen Festsetzungen eine Regelung getroffen, die sicherstellen soll, daß der Querschnitt der notwendigen Durchlässe sich an dem des Querschnitts zu erneuernden Durchläßes der DB orientiert. Insgesamt sind die Durchlässe hydraulisch günstig auszubilden, damit kein Engpaß erzeugt wird. Darüber hinaus sind die Schilfbereiche aus ökologischen Gründen sandüberdeckt auszuführen.

Der Schwerlastverkehr hat eine Wendemöglichkeit über eine "interne Andienersstraße", die in östlicher Verlängerung des nördlichen der beiden östlichen Stiche geführt werden soll. Diese nördliche Erschließung wurde erforderlich, um auszuschließen, daß bei Grundstückszusammenlegungen im östlichen Bereich des Plangebietes, eine Andienungsmöglichkeit über die bestehende Rosenthalstraße erfolgt. Die

Rosenthalstraße ist als Sackgasse auszubilden und für den Schwerverkehr zu sperren, damit keine Störung der vorhandenen Wohnnutzung durch Andienungsverkehr des SO – Gebietes erfolgen kann. In dem Bereich des westlichen Stiches sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs dienen. Von Osten, über die bestehende Rosenthalstraße, ist die Erschließung der Mischgebietsfläche vorgesehen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Verlängerung der Rosenthalstraße lediglich ein Wendehammer festgesetzt, über den die angrenzenden Grundstücke des Mischgebietes erschlossen werden können. Die Wendeanlage dient auch den Anliegern der Rosenthalstraße.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Anschlußmöglichkeit besteht über die Raiffeisenstraße und die Rosenthalstraße. Die Versorgungsleitungen der Pfalzwerke werden in den Bereichen der Ge- Flächen zum Teil höher gelegt, um eine Unterbauung auch in den rückwärtigen Grundstücksteilen zu ermöglichen. Die Leitung, die vom Westen her an die Trafostation auf dem Rosenthalgelände führt, wird abgebaut und als Erdkabel verlegt.

ALTLASTEN

Die im nördlichen Bereich vorhandenen ehemaligen Absetzbecken werden über die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen einer landschaftnahen Umgestaltung zu geführt. Die Untersuchung der Altablagerungen ist eingeleitet. Im Bebauungsplan sind die Altablagerungen gekennzeichnet.

Die Altlastengefährdungsabschätzung hat ergeben, daß für die Altablagerungsstelle Landstuhl "An der B 40" (Reg.- Nr. 3350522 – 216) insgesamt von einem geringen Gefährdungspotential ausgegangen werden kann. Die nur geringmächtigen Aufschüttungen aus einem homogenen Erdmassen- / Bauschuttgemisch mit untergeordnetem Anteil an teilweise teergebundenem Straßenaufbruch können im Untergrund verbleiben.

Die Altablagerung "Neben den Weißschlammabsetzteichen" (Reg.- Nr. 33505022 – 202) wurden einer ersten Untersuchung zur Ermittlung des Altlastengefährdungspotentials unterzogen. Es handelt sich größtenteils um ca. 4500 m³ Erdmassen und Bauschutt mit zumindest teilweise starken Belastungen durch organische Schadstoffe und Schwermetalle. Die festgestellten Belastungen der innerhalb der Wasserschutzzone III befindlichen Auffüllungen machen es erforderlich, daß weitere Untersuchungen zur Bodenluftsituation und zur Qualität des nur wenige Meter unter Geländeniveau anstehenden Grundwasser durchgeführt werden. (vgl. Gutachten des Erdbaulaboratoriums Saar – Institut für Geotechnik und Umwelt). Da die Altablagerung "Neben den Weißschlammabsetzteichen" nicht im Bereich von bebaubaren Grundstücken liegt, können die weiteren Untersuchungen und erforderlichen Maßnahmen zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren und der Realisierung weiter betrieben werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind in direktem Zusammenhang mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in diesem Bereich festgesetzt wurden, zu sehen. Die entsprechenden Maßnahmen und Schritte zur Behandlung der Altablagerung sind eingeleitet.

OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der erweiterten Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes "Fleischackerloch" liegt, kann den Forderungen des Landeswassergesetzes (LWG) nach Versickerung vor Ort nicht Rechnung getragen werden. Als mögliche Einleitestelle der Regenwässer wird der bestehende Vorflutgraben, der nach Norden führt, im Bereich des Bahndurchlasses vorgesehen. Dadurch wird ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich gemäß §§ 61, 62 LWG erforderlich. Dieser Ausgleich ist außerhalb des WSG zu erbringen. Die vorgesehene Flächen liegen im nördlichen Bereich des Plangebietes auf der Gemarkung der Verbandsgemeinde Ramstein- Miesenbach, da die nördliche Plangebietsgrenze gleichzeitig auch Gemarkungsgrenze ist. Die Grundstücke, auf denen die Versickerung vorgesehen ist, steht im Eigentum des Landes Rheinland- Pfalz. Die notwendigen Abstimmungen mit dem zuständigen Forstamt sind erfolgt. Es soll ein langfristiger Gestattungsvertrag abgeschlossen werden. Somit darf davon ausgegangen werden, daß die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit dem Eingriff durchgeführt werden. Die Einholung der erforderlichen Einleiterlaubnis wird durch die Verwaltung der Verbandsgemeinde Landstuhl frühzeitig angestrebt.

4.7 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

Bei der Wahl der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen spielen Grünordnungs- und Umweltschutzaspekte eine wichtige Rolle.

Die vorgesehenen Pflanzungen entlang des Straßenraumes, der Grundstücksgrenzen und der Stellplätze sollen neben einer Verbesserung der Gestaltqualität einen Beitrag zur Immissionsminderung leisten. Eine ähnliche Funktion kommt der Fassadenbegrünung zu, die die Gestaltqualität verbessert und eine ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima bewirkt. Die Verbesserung der Gestaltqualität hat vor allem durch die exponierte Lage des Plangebietes im Vorfeld des bestehenden Siedlungskörpers eine besondere Bedeutung.

Weitere Festsetzungen wie die geforderte Mindestgünhaltung der Grundstücke, die Einschränkung der Bodenversiegelnden Maßnahmen, die Grünhaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen sollen zusammen mit den geplanten Grünfestsetzungen (Pflanzstreifen, Fassadenbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen) die ökologische Situation im Plangebiet verbessern und einen Ausgleich für die Versiegelung bilden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist neben der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und hier insbesondere der Flächen entlang des Bahndammes und der ehemaligen Absetzbecken, die landschaftsnahe Umgestaltung der Becken selber zu sehen.

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen sollen im Wesentlichen einen Beitrag zur Eingrünung des Plangebietes leisten, sowie dazu beitragen, daß der Anteil der versiegelten Fläche möglichst gering gehalten wird. Eine besondere Nutzung wird nicht angestrebt; die Flächen sollen aus gestalterischen Gründen landschaftsgärtnerisch angelegt werden.

4.7.1 ÖRTLICHE ERFORDERNISSE UND MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DER ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die §§ 17 und 17 a des Landespflegegesetzes Rheinland-Pfalz regeln die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt (§ 17 Abs. 1 LPflG).

In der Regel erfolgt die Erarbeitung dieser Belange im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Demnach wird aufbauend auf die Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet eine landespflegerische Zielkonzeption erstellt, die als Abwägungsgrundlage für diese Belange anzusehen ist. Dieser Zielkonzeption wird die Bebauungskonzeption gegenüber gestellt. Die daraufhin abgeleiteten Maßnahmen werden schließlich in den Bebauungsplan integriert. Die im Rahmen der Ausarbeitung vorgesehenen Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen werden so umfangreich vorgenommen, um den erforderlichen Ausgleich weitestgehend im Plangebiet selbst zu realisieren. Hierzu wurde auch eine Plangebietserweiterung im nördlichen Teil vorgenommen, um Ausgleichsflächen im Bereich der ehemaligen Absetzbecken vorsehen zu können. Im Zuge der Änderungen, die nach der Auslegung erforderlich wurden, werden auch die Bedenken der verspätet eingegangenen Stellungnahme der Kreisverwaltung Kaiserslautern erneut aufgearbeitet, die erhebliche Bedenken aus landespflegerischer Sicht geltend gemacht hatte.

In Abstimmung mit der unteren Landespflegebehörde bei der Kreisverwaltung Kaiserslautern wird durch entsprechende Maßnahmen und Ausgleichsflächen eine Eingriffsbilanzierung von 1 : 1 gegenüber den landespflegerischen Belangen erreicht. Insbesondere ist nun festgesetzt, daß die ehemals geplanten Gewerbeflächen nördlich der Bahnlinie und westlich der Absetzbecken als Flächen für den landespflegerischen Ausgleich heranzuziehen sind. Damit entfällt auch die Erschließungsstraße mit Wendehammer, gerade in dem landespflegerisch sensiblen Bereich um die ehemaligen Absetzbecken. Positiv auf die Ausgleichsbilanzierung hat sich auch der Verzicht des Wirtschaftsweges parallel zur Bahnlinie im nördlichen Teilbereich ausgewirkt.

Durch die getroffenen Zuordnungsfestsetzungen werden die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet den jeweiligen Eingriffen entgegengesetzt, so daß insgesamt eine Transparenz der Ausgleichsregelung erreicht wird.

4.7.2 Schutz vor Verkehrslärm

Aufgrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der heutigen Rechtsauslegung kommt dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine besondere Bedeutung zu. Für eine Beurteilung der Lärmsituation und eine Ableitung entsprechender Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bebauungsplanung wurde davon ausgegangen, daß Störungen in Bezug auf das Plangebiet in erster Linie von der Bahntrasse (Mannheim-Ludwigshafen) – Kaiserslautern – (Saarbrücken) ausgehen. Überschlägige Berechnungen gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" ergaben bei einem Abstand von etwa 25 m von der Bahntrasse einen Beurteilungspegel von 76 – 80 dB im Mittel. Vergleicht man diese Werte mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB, nachts 45 dB), so zeigt sich eine deutliche Überschreitung. Da es sich bei dem Plangebiet nicht um einen vorbelasteten Bereich im Sinne einer Gemengelage handelt, sondern prinzipiell eine Planung "auf der grünen Wiese" betrieben wird (Ausnahme ist das Sondergebiet / Mischgebiet), soll die Berücksichtigung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu einer verträglichen Nutzungszuordnung führen. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation ist die Einhaltung eines größeren Abstandes oder die Errichtung eines Lärmschutzwalles (bzw. Lärmschutzwand) kein geeignetes Mittel zur Konfliktbewältigung.

Es wird vielmehr von der im § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ausdrücklich vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, bauliche und sonstige technische Maßnahmen an Gebäuden selbst vorzuschreiben. Es werden daher an Gebäuden mit Aufenthaltsräumen Mindestschall-dämmmaße der Außenbauteile gefordert. Die Anforderungen sowie der Nachweis sind durch die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" hinreichend gere-

gelt. Hier ist insbesondere auf das Kapitel 5 "Schutz gegen Außenlärm" zu verweisen, in dem alle wesentlichen Vorgaben wie Lärmpegelbereiche und erforderliche resultierende Schalldämmmaße $R_{w, res}$ aufgezeigt sind. Für die Bebauung direkt an der Bahntrasse, insbesondere im Bereich des Gewerbegebietes sowie des Mischgebietes – im Sondergebiet ist auf der Nordseite der Bebauung die Andienung vorgesehen – , in dessen Bebauung sich Aufenthaltsräume befinden, die sich direkt zur Bahntrasse hin orientieren, und einen Abstand von ca. 30,0 m von der Bahntrasse halten, ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich VII mit einem notwendigen Nachweis eines resultierenden Schalldämmmaßes für das Gesamtaußenbauteil von 55 dB. Die weiter von der Straße entfernt liegenden Gebäude (Stichstraßen des Gewerbegebietes) brauchen aufgrund des größeren Abstandes lediglich ein resultierendes Schalldämmmaß für das Gesamtaußenbauteil von 45 dB nachzuweisen (Einstufung in den Lärmpegelbereich V). Damit sind in erster Linie die der Bahntrasse gegenüberstehenden Wandscheiben der Gebäude betroffen. Ein zusätzlicher Spielraum wird durch die Möglichkeiten einer entsprechenden Grundrißaufteilung geschaffen, bei der keine schutzbedürftigen Räume an der der Bahntrasse zugewandten Gebäudeseite angeordnet werden dürfen. Wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, können Ausnahmen von den Forderungen nach einem Mindestschalldämmmaß gemacht werden. Die vorgenannten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm, der durch die Bahntrasse ausgeht, sind auch im Hinblick auf eine künftige Realisierung der Schnellbahntrasse "POS – Nord" (Paris – Ostfrankreich – Süddeutschland – Trasse Nord; Metz / Saarbrücken – Kaiserslautern – Ludwigshafen / Mannheim) geeignet, eine verträgliche Nutzungsordnung im Gewerbegebiet West der Stadt Landstuhl sicherzustellen.

5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Dachformen und Dachaufbauten, aber auch der Werbeanlagen, werden getroffen, um den Zielen der Gebietseingrünung und der Einfügung bzw. Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild Nachdruck zu verleihen sowie die Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen des Stadtbildes sicherzustellen.

6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist im Rahmen einer Auslegung in der Zeit vom 30.06.1994 bis zum 15.07.1994 durchgeführt worden. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und soweit erforderlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

6.2 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.05.1994 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde eine angemessene Frist, bis zum 15.07.1994, nach Übersendung der Planunterlagen zugebilligt, innerhalb derer sie ihre Stellungnahme zu den Planungsabsichten abgeben konnten.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen von insgesamt 54 beteiligten Trägern öffentlicher Belange 18 Stellungnahmen ein.

Von diesen 18 Stellungnahmen waren 9 ohne Anregungen und Bedenken. Die verbleibenden 9 Stellungnahmen gingen mit Anregungen und Bedenken bzw. Hinweisen ein.

Im Vorfeld der Stadtratssitzung hatte sich der Bauausschuß der Stadt intensiv mit den eingegangenen Anregungen und Bedenken beschäftigt.

In dieser Sitzung wurde beschlossen, daß bis zur nächsten Sitzung des Stadtrates offene Fragen, bzw. Sachverhalte durch das Planungsbüro und die Verwaltung zu klären sind, damit abschließend eine gezielte Abwägung erfolgen kann.

Die Punkte mit Klärungsbedarf aus der Bauausschusssitzung seien nachfolgend nochmals aufgeführt, da dies die Punkte im Abwägungsprozeß waren, die für die weitere Planung von besonderem Belang waren:

- a) Altablagerungen im nördlichen Bereich des Plangebietes:
Am 14. März 1995 fand wegen der Altablagerungen ein Ortstermin statt, dabei wurde festgestellt, daß die Altablagerungen untersucht werden und ein Hinweis darauf in den Bebauungsplan aufzunehmen ist. Eine Überbauung dieser Flächen erfolgt im übrigen nicht.
- b) Erschließung des südlichen Bereiches, hier Anbindungspunkt an die Landesstraße:
Das Straßen- und Verkehrsamt hat mit Schreiben vom 14.02.1995 mitgeteilt, daß der im Bebauungsplan vorgesehene neue Einmündung zugestimmt wird, die Bedenken sind somit zurückgezogen.
- c) Grünflächenanteil bzw. Ausgleichsumfang, entsprechend den Bedenken des Katasteramtes:
Den Bedenken des Katasteramtes hinsichtlich der Umlegungsfähigkeit aufgrund des hohen Grün- bzw. Flächenanteils für Ausgleichsmaßnahmen wurde derart entsprochen, daß die Ausgleichsflächen im direkten Randbereich den privaten Grundstücken zugeteilt werden. Darüberhinaus muß ein Teil der im landespflegerischen Planungsbeitrag errechneten Ausgleichsfläche als nicht umsetzbar eingestuft werden. Im Hinblick auf die Gesamtkonzeption und die bereits vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann dieses unter Berücksichtigung aller Belange als vertretbar eingestuft werden. In diesem Zusammenhang soll auch darauf hingewiesen werden, daß die Kreisverwaltung mit Schreiben vom 31.01.1995 daß von seiten der –Untere Landesplanungsbehörde– keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden.

- d) Sicherung der Wasserversorgung für das Plangebiet:
Die Bedenken bezüglich der Wasserversorgung sind nunmehr ausgeräumt, da die Bezirksregierung Neustadt die Jahresentnahmemenge auf 250.000 m³ festgesetzt hat (vgl. auch Schreiben der Verbandsgemeindewerke vom 27.12.1994).
 - e) Rechtsverhältnisse mit der Deutschen Bahn
Die bestehenden Rechtsverhältnisse betreffen die Durchlässe durch den Bahndamm, diese bleiben unverändert bestehen, eine Aufgabe von Durchlässen erfolgt nicht.
 - f) Höhenverlegung bzw. Erdverkabelung von Leitungen der Pfalzwerke, hier Kostengrößen:
Die Pfalzwerke AG Ludwigshafen haben die angeforderte Kostenschätzung erstellt, demnach ist es sinnvoll und vertretbar, die Höherlegung und die Erdverkabelung vorzuziehen.
- Alle eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken wurden geprüft und nach Abwägung gemäß Beschluß des Stadtrates vom 28.03.1995 in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7.0 AUSLEGUNG

Gemäß § 3 Abs 2 BauGB lag der Bebauungsplan mit Begründung auf die Dauer von einem Monat vom 28. 04. 1995 bis einschließlich 29. 05. 1994 im Rathaus der Verbandsgemeinde Landstuhl aus.
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.04.1994 von der Auslegung informiert. Die Auslegung wurde am 20.04.1994 im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Landstuhl bekanntgemacht. Bedenken und Anregungen konnten während der Amtsstunden vorgebracht werden. Die Träger öffentlicher Belange wurden von dieser Auslegung informiert.

7.1 ERNEUTE AUSLEGUNG

Nachdem der Bebauungsplan wie unter Punkt 7.0 beschrieben ausgelegt hat, wurden nochmals Änderungen erforderlich, diese sind unter Punkt 8.1 aufgeführt.
Die erneute Auslegung erfolgt in der Zeit vom 16.10.1995 bis einschließlich 16.11.1995. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten Auslegung mit Schreiben vom 29.09.1995 benachrichtigt, die Auslegung wurde am 05.10.1995 ortsüblich bekanntgegeben.

8.0 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Im Rahmen der Auslegung, die in der Zeit vom 28.04.1995 bis 29.05.1995 erfolgte, gingen von Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, zwei Stellungnahmen fristgerecht ein. Eine Stellungnahme wurde verspätet abgegeben.
Von betroffenen Bürgern wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

ZU DEN EINGEGANGENEN BEDENKEN

1) Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern

In der Stellungnahme werden nochmals die Punkte des Schreibens vom 04.07.1994 angeführt, diese sind jedoch bereits im Zuge des Verfahrens der Behandlung der Stellungnahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ausgeräumt.

So ist die Eintragung eines im Plangebietes verlaufenden Gewässers III. Ordnung im Auslegungsexemplar erhalten; die Ablagerungen sind im Bebauungsplan bezüglich ihrer Lage kenntlich gemacht. Die was-serrechtliche Genehmigung gem. § 31 WHG wird eingeholt.

Die vorgetragenen Bedenken sind zurückzuweisen, da die angeführten Punkte, soweit erforderlich, in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

2) Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern

Es wird auf die im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der TöB abgegebene Stellungnahme Bezug genommen. Grundsätzlich wurden in dieser Stellungnahme vom 11.08.1994 gegen den Anbindungspunkt an die L 395 Bedenken geäußert. Da zusätzlich eine Reihe von Bedingungen vor einer abschließenden Zustimmung formuliert wurden, werden die einzelnen Punkte der Stellungnahme vom 11.08.1994 nacheinander aufgeführt und erläutert.

- a) Gefordert werden ausreichend bemessene Abbiegespuren und Sichtdreiecke im Zuge der L 395 und im Bereich der Einmündung in das Plangebiet sowie deren Herstellung von Seiten und auf Kosten des Veranlassers (Stadt Landstuhl). Angeregt werden geschwindigkeitsdämpfende Elemente im Zuge des Ausbaues sowie die rechtzeitige Abstimmung der Detailplanung vor Baubeginn mit dem Straßen- und Verkehrsamt.
- b) Darüber hinaus wird gefordert den Geltungsbereich entsprechend zu erweitern.

Zu a) und b)

Die Sichtdreiecke waren bereits im Auslegungsexemplar gekennzeichnet. Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches, im Westen bis zum südlich gelegenen Flurstück, Plan-Nr. 624/4 und im Osten bis zur OD, Flurstücks- Nr. 707 (Westgrenze), wird nun eine ausreichend bemessene Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, die auch Raum für eine Abbiegespur sowie einen nördlich der L 395 geführten Fußweg (Vom Einmündungsbereich der neuen Erschließung bis an die OD) bietet. Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist sowohl die bestehende Fahrbahn der L 395, als auch die vorgesehene Abbiegespur gekennzeichnet. Unter den Hinweisen (nicht Bestandteil der Satzung) ist die Forderung nach einem erforderlichen Fußweg an das beste-

hene Ortsnetz aufgenommen, zur besseren Veranschaulichung wurde dazu ein Querschnitt dargestellt. Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen sollten nicht im B-Plan festgesetzt werden, da die Detailplanungen im Zuge der Realisierung mit dem Straßen- und Verkehrsamt abzustimmen sind. Hier können auch die Gestaltmerkmale der Ausführungsplanung geregelt werden. Der Querschnitt der festgesetzten Straßenverkehrsfläche läßt hier verschiedene Alternativen offen.

- c) Zu Regelung der Rechte und Pflichten im Zuge des Ausbaues des Einmündungsbereiches ist eine Vereinbarung zwischen dem Land Rheinland-Pfalz und der Stadt Landstuhl abzuschließen.
- d) Die Erschließungsstraße ist nach Fertigstellung als öffentliche Gemeindestraße zu widmen.
- e) Sichtflächen gem. RAS-K 1 wurde unter 1. abgehandelt.
Die Freihaltung der Sichtflächen von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung durch Bewuchs, Einfriedung, usw. über 0,8 m, ist bereits im Auslegungsexemplar in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden.
- f) Die Anbauverbotszone von 20 m gem. § 22 LStrG gemessen vom äußeren Fahrbahnrand ist entsprechend der PlanZVO festgesetzt, die Legende wird analog ergänzt. Die Festsetzungen über Pflanzungen sind im B-Plan getroffen, Leitungstrassen müssen gegebenenfalls mit dem Straßen- und Verkehrsamt abgestimmt werden.
- g) Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten zur L 395 sind nun gem. PlanZVO im B-Plan festgesetzt.
- h) Bezüglich des Immissionsschutzes (insbesondere Lärm) werden die bereits getroffenen Festsetzungen dahingehend ergänzt, daß die L 395 in die Festsetzungen zur Bahntrasse einbezogen wird, um dem Straßenbaulasträger gegenüber zu dokumentieren, das auf die bestehenden Verkehrsverhältnisse auf der L 395 reagiert wurde.
- i) Die vorliegende Planung stellt sicher, daß den Straßengrundstücken keine zusätzlichen Oberflächen- oder sonstigen Wässer zugeleitet werden, hierauf ist auch im Zuge der Realisierung zu achten.
- j) Der erforderliche Gehweg ist bereits unter Punkt 1. abgehandelt, es wird nochmals auf die Ausführungsplanung und das Abstimmungserfordernis mit dem Straßen- und Verkehrsamt verwiesen.
- k) Die Festsetzungen bezüglich der Werbeanlagen, werden beibehalten, wenn Werbeanlagen im Bereich der L 395 errichtet werden ist das Straßen- und Verkehrsamt zu beteiligen, ein Handlungsbedarf im jetzigen Aufstellungsverfahren besteht nicht.

Die vorgenannten Punkte wurden wie beschrieben in den Bebauungsplan eingearbeitet, das Straßen- und Verkehrsamt wird über das Ergebnis informiert.

3) Kreisverwaltung Kaiserslautern

Die verspätet eingegangene Stellungnahme der Kreisverwaltung (Eingangsdatum 14.06.1995) verweist grundsätzlich auf die Stellungnahme im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes. Darüberhinaus werden erhebliche Bedenken aus landespflegerischer Sicht erhoben. Angesprochen ist hier der Kompensationsbedarf nach der Bilanzierung von ca. 5 ha.

Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, daß im Rahmen der Abwägung das Kompensationsdefizit benannt wurde, jedoch unter Berücksichtigung aller Belange und der bereits vorgenommenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein weitergehender Ausgleich nicht für vertretbar und realisierbar erachtet wurde.

Die Anforderungen des Brandschutzes sind bei der Realisierung des Baugebietes zu berücksichtigen, einer gesonderten Festsetzung im Bebauungsplan bedarf es nicht.

Da der Kreisverwaltung ein ausreichender Zeitraum zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme eingeräumt wurde, und auch keine Fristverlängerung verlangt wurde, werden die Bedenken zurückgewiesen.

4) Zuordnungsfestsetzungen

In Ergänzung zu den bereits getroffenen Festsetzungen bezüglich der Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden unter 13. der textlichen Festsetzungen sogenannte Sammelzuordnungen aufgenommen, um zu verdeutlichen, wie die bereits inhaltlich abgestimmten Maßnahmen sich räumlich im Plangebiet zuordnen lassen.

8.1 ÄNDERUNGEN NACH DER AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB

Änderungen der Planzeichnung

1. Ausgleichsflächen im Norden
2. Reduzierung der Erschließung im Norden
3. Erweiterung der GE - Fläche im Westen, südlich der DB- Trasse
4. Abänderung der Erschließung der GE- Flächen im Süden
5. Zweite öffentliche Erschließungsstraße für die SO- Flächen im Osten
6. Überbaubare Fläche des SO - Gebietes im Süden der bestehenden Bausubstanz erweitert.
7. Rücknahme der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Norden der bestehenden Bausubstanz, zum Zwecke einer Wendeanlage
8. Beschriftungen und Kennzeichnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen
9. Redaktionelle Änderungen, Anpassung der Legende

Änderungen der textlichen Festsetzungen

- I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen
- 1.2 GE
Eischränkung auf Betriebe (Größer 700m²), die nicht Innenstadtrelevant sind.
- 1.3 Festsetzung der maximalen Verkaufsflächen:
Aufgliederung nach: SB-Warenhaus 8.000 m²
Baumarkt 7.000 m²
Möbelmarkt 5.000 m²
- Ausschluß von Fachmärkten der Bereiche: Elektroartikel
Textilien
Schuhe
- Korrektur Shopzone maximal 2.000 m²; davon sind 1.000 m² für Betriebe bis max 700 m² Verkaufsfläche, die andere Hälfte für Betriebe bis max. 250 m² VK festgesetzt.
Herausnahme der Festsetzung über die Unzulässigkeit von Wohngebäuden im Bereich zum Schutzstreifen der Hauptversorgungsleitungen (= im SO nicht relevant!)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Hier wird für die SO-Flächen in der Nutzungsschablone die Höhe auf 15 m maximal festgesetzt.
3. Bauweise, Stellung der Gebäude
Die Länge der abweichenden Bauweise wird mit 210 (entsprechend der bestehenden Bausubstanz als max.-Wert festgesetzt!)
5. Verkehrsflächen und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Der Wirtschaftsweg im nördlichen Teil entfällt.
6. Öffentliche und private Grünflächen
Die Festsetzung wurde entsprechend der landespflegerischer Überarbeitung abgeändert.
7. entfällt – ist in 7 neu eingearbeitet.
8. / 9. / 10.
Wurde gemäß der landespflegerischen Überarbeitung abgeändert bzw. neu gefaßt. Hier ist auch die Querung des Gewässers III. Ordnung geregelt!
11. / 12.
Neue Ordnungsnummern 10. / 11.
13. Neu Punkt 12.
Die Zuordnungsfestsetzungen wurden der überarbeiteten Ausgleichsbilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrages angepaßt!
- II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 1.) Gestaltung der Stellplätze
Festsetzung von einem Baum pro 6 Stellplätze. Die Anpflanzung kann auch in Gruppen – in Form von Pflanzinseln – erfolgen.
Rasengittersteine entfallen, da Oberflächenwässer in der Schutzzone III des WSG nicht versickern dürfen!
4. Dachform und Dachaufbauten
Dachform und Dachaufbauten werden nur im GE und MI geregelt – SO bleibt ohne nähere Festsetzung!
5. Werbeanlagen
Keine Höhenbeschränkungen! (vgl Punkt 5.1 und 5.2)
- Hinweise:
Ergänzung eines landespflegerischen Hinweises:
Im LPB sind die Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen konkretisiert.

ÄNDERUNGEN NACH VORABSTIMMUNG MIT DEN TÖB VOR DER 2. AUSLEGUNG

STRASSEN- UND VERKEHRSAMT KAISERSLAUTERN

Textfestsetzung in Punkt II 5.2 ergänzen:

Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig

Hinweis bezüglich Verkehrslärm

Der Straßenbausträger der L 395 ist von jeglichen Forderungen bezüglich Immissionsschutz (insbesondere Lärm) freizustellen.

Außere Erschließung

die Erschließung des Plangebietes erfolgt über einen Kreisel – Leistungsfähigkeit / Verkehrsberuhigung

KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN UNTERE LANDESPFLEGEBEHÖRDE

- Die landespflegerischen Belange wurden in vollem Umfang wie erläutert eingearbeitet. Hervorgehoben wird die Tatsache, daß ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erzielt wurde.
- Konkretisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen.
- Der Wirtschaftsweg, wie bereits erwähnt, entfällt.

- Die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung wird ausdrücklich begrüßt (Vor fensterlosen Wandflächen je 5 bis 10 Meter eine Rankpflanze).

STAATLICHES AMT FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT

- Die vorgesehenen Lösungen werden mitgetragen
- Es wird seitens des STAWA darauf hingewiesen, daß die entsprechende Einleiterlaubnis einzuholen ist und die wasserwirtschaftlichen Ausgleichsmaßnahmen zeitgleich mit dem Eingriff durchgeführt werden müssen.

9.0 ABWÄGUNG

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen und die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen.

Dem gesetzlich vorgeschriebenen Abwägungserfordernis wurde in vollem Umfang Rechnung getragen, wie auch aus den einzelnen Kapiteln dieser Begründung hervorgeht.

10.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entstehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine bisher überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Plangebietes in ein Baugebiet zu vorwiegend Gewerbebezwecken (das Sondergebiet ist im wesentlichen Bestand) überführt. Damit werden unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entstehen, die sich hauptsächlich in einer weiteren Versiegelung von Boden und einem Verlust des Biotopes "Ackerland" äußern. Dieser Biotoptyp ist jedoch noch weit verbreitet, so daß kein seltener oder geschützter Biotoptyp für die künftige Nutzung in Anspruch genommen wird. Die Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen sind durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit wie möglich reduziert. Darüber hinaus sind im Westen Ausgleichsflächen festgesetzt, die sich bandartig entlang des Bahndammes durch das Plangebiet ziehen. Zusätzlich ist in dem Bereich der ehemaligen Absetzbecken der Rosenthal AG eine weitere Ausgleichsfläche im Westen festgesetzt, die zunächst als GE- Fläche festgesetzt war. Durch die weiteren Festsetzungen auch auf den privaten Grundstücken wird versucht, die unvermeidlich entstehenden negativen Auswirkungen auf Natur und Umwelt auf ein vertretbares Maß zu beschränken und im direkten bzw. nahen Umfeld zu kompensieren. Insgesamt kann die Ausgleichsbilanzierung in einem Verhältnis von 1 : 1 festgestellt werden.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der landespflegerischen und immissionschutzrelevanten, Festsetzungen des Bebauungsplanes wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen, dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen.

10.2 AUSWIRKUNG AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Gewerbeflächen und die Schaffung der Ansiedlungsmöglichkeit von Handelsbetrieben in einem Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung, um letztlich die Voraussetzungen zu schaffen, eine Wiederverwertung der bestehenden baulichen Anlagen und des Geländes der Rosenthal AG herbeizuführen.

Mit dem Gewerbegebiet West der Stadt Landstuhl werden die in Zukunft benötigten Gewerbeflächen auch für die zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze vor Ort bereitgestellt. Dies dient eindeutig der Stabilisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse und trägt dazu bei, die bereits vorhandene zentralörtliche Funktion (Versorgung etc.) für die umliegenden Ortsteile und Gemeinden weiter zu stärken. Insbesondere ist auch auf die einschränkenden Festsetzungen für die GE- Flächen und das SO- Gebiet zu verweisen. Hierdurch soll in besonderer Weise den Belangen der innerstädtischen Handelsbetriebe und Geschäftstreibenden Rechnung getragen werden.

Die sozialen Verhältnisse und Bedingungen sollen durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen auf den künftigen Gewerbeflächen gesichert und gestärkt werden. Mit der Bereitstellung von verschiedenen Grundstücksgrößen kann auch den unterschiedlichen Anforderungen und Möglichkeiten der zukünftigen Nutzer Rechnung getragen werden. Dabei soll auch auf die Vermeidung einseitiger Strukturen (Wirtschaftstrukturen) sowie die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung als eine der Anforderungen des § 1 Abs. 5 BauGB hingewiesen werden, die durch die unterschiedliche Art der Festsetzungen erreicht wird.

11.0 PLANVERWIRKLICHUNG

Die Planverwirklichung bzw. die Realisierung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend begonnen werden. Die Planverwirklichung soll je nach Erfordernis abschnittsweise erfolgen. Falls eine Verwirklichung des Bebauungsplanes auf diesem Wege nicht zu erreichen ist, sind die Verfahrensarten des vierten und fünften teils des BauGB anzuwenden.

12.0

FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 20,9 ha entspricht gleichzeitig der Bruttobaulandfläche. Diese gliedert sich wie folgt auf:

• Bauflächen	12,425 ha
davon Mischgebietsfläche	1,757 ha
davon Gewerbegebietsfläche	6,793 ha
nördlich der Bahn	3,358 ha
südlich der Bahn	3,435 ha
davon Sondergebietsfläche	3,875 ha
• Verkehrsfläche	2,985 ha
davon Bahngelände	0,850 ha
davon innere Erschließung	0,933 ha
nördlich der Bahn	0,284 ha
südlich der Bahn	0,649 ha
davon äußere Erschließung (L 395)	1,142 ha
davon Verkehrsfläche	
besonderer Zweckbestimmung	0,060 ha
• Grünflächenfestsetzungen insgesamt	5,437 ha
davon öffentliche Grünflächen	0,271 ha
Flächen mit Bindung für Bepflanzung...	0,537 ha
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	4,629 ha
<hr/>	
• Bruttobauland	20,847 ha

Anmerkung zu den grünordnerischen Festsetzungen auf den Bauflächen:

Gewerbegebiet nördlich der Bahn	3,358 ha
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	0,387 ha
Gewerbegebiet südlich der Bahn	3,435 ha
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	0,370 ha
Flächen mit Bindungen...	0,188 ha
Mischgebiet	1,757 ha
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	0,244 ha
Sondergebiet	3,875 ha
Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen	0,325 ha
Flächen mit Bindungen	0,280 ha

Die erste Erweiterung des Plangebietes von 0,86 ha wurde wegen erforderlicher Ausgleichsflächen einbezogen.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanes wurde eine zweite Plangebietserweiterung um ca. 1,0 ha erforderlich, da Teile der Landesstraße L 395 aufgrund der Forderungen des Straßen- und Verkehrsamtes Kaiserslautern in den Geltungsbereich einbezogen werden mußten.

13.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Der Stadt Landstuhl werden bei der Realisierung des Gebietes, abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen im Sinne der §§ 40 ff BauGB Kosten entstehen für:

• Straßenbau im Gewerbegebiet	1.820.000,00 DM
• Bau eines Kreisverkehrs im Bereich der Landstraße	800.000,00 DM
• Überfahrten über den Bachlauf	93.500,00 DM
• Durchlaß Bahnbereich	rd. 60.000,00 DM
• Bepflanzung	15.000,00 DM
• Straßenbeleuchtung	rd. 90.000,00 DM
	<hr/>
	2.878.500,00 DM
+ Mwst	431.775,00 DM
	<hr/>
	3.310.275,00 DM
• Investitionskostenpauschale	114.619,00 DM
• Planung und Bauleitung	190.000,00 DM
	<hr/>
	3.615.194,00 DM

Die Gesamtkosten für die Erschließung des Baugebietes können überschlägig ermittelt mit ca. 3.700.000,00 DM beziffert werden.

Es obliegt der Stadt gemäß § 127 ff. BauGB Beiträge zur Deckung des Erschließungsaufwandes zu erheben.

Die erforderlichen Finanzmittel werden je nach Umfang des Erschließungsabschnittes im Haushalt der Stadt Landstuhl bereitgestellt.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro AIG, Architekten- und Ingenieur GmbH, Brahmstraße 11, 67655 Kaiserslautern

Aufgestellt: 16.05.1994
Überarbeitet: 20.04.1995
16.06.1995
05.10.1995
23.11.1995

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, Jhg. 1986)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, Jhg. 1990)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58, Jhg. 1991)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der ab 01.04.1991 geltenden Fassung (GVBl. S. 118, Jhg. 1991)

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 08.06.1993
2. Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB 10.03.1993
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
von: 30.06.1994
bis: 11.07.1994
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB
von: 20.05.1994
bis: 11.07.1994
5. Beschlußfassung über Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28.03.1995
6. Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 28.03.1995
7. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
1. Auslegung: 20.04.1995
2. Auslegung: 05.10.1995
8. Benachrichtigung der Träger Öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
1. Auslegung: 19.04.1995
2. Auslegung: 29.09.1995
9. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
1. Auslegung von: 28.04.1995 2. Auslegung 16.10.1995
bis: 29.05.1995 16.11.1995

10. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

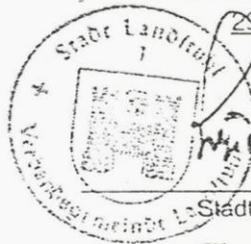
1. Auslegung 2. Auslegung
26.09.1995 28.11.1995

11. Mitteilung des Prüfungsergebnisses gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

1. Auslegung 2. Auslegung
29.09.1995 29.11.1995

12. Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Landstuhl als Satzung beschlossen

28.11.1995



Grumer
Stadtbürgermeister (Grumer)

13. Anzeige des Bebauungsplanes gemäß § 11 Abs. 1 BauGB

I. Fertigung
Genehmigt

14. Erklärung der Kreisverwaltung Kaiserslautern, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht wird

mit Verfg. vom 13. Dez. 1995

ATV 81/510-13 Stadt Landstuhl
Kaiserslautern, den _____
Kaiserslautern

15. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist damit abgeschlossen. Der textliche u. zeichnerische Inhalt stimmt mit dem Willen des Stadtrates überein. Die Satzung kann bekanntgemacht werden.



Kreisverwaltung Kaiserslautern
Kreisverwaltung

Ausgefertigt.

Landstuhl, den 14.12.95.

Conrad
Landstuhl, den _____
Bürgermeister

Stadtbürgermeister (Grumer)

Stadtbürgermeister (Grumer)

HINWEISE

Hinweis des Straßen- und Verkehrsamtes

Das Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern weist darauf hin, daß ein Gehweg zwischen neuer Einmündung an der L 395 und vorhandenem Genweg innerhalb der OD erforderlich wird.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche der L 395 läßt der Ausführungsplanung ausreichend Raum für die Realisierung des geforderten Gehweges (Vgl. Querschnitt L 395).

Der Bebauungsplan wurde am 21.12.1995 bekanntgemacht.

Landstuhl, den 21.12.1995

(Reiland)
Beigeordneter

