Stadt Bad Dürkheim

Bebauungsplan

"Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch"

Begründung

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Dürkheim:

Ingenieurbüro Engel
Dipl.-Ing. Christian Engel
Raum- und Umweltplanung

Schulergasse 2 Tel (06232) 629590
67346 Speyer Fax (06232) 629592

email: engel-speyer@t-online.de

Endfassung
Stand: 11.04.2006

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Allgemeines 1

1.1 Vorbemerkung 1

1.2 Geltungsbereich 2

1.3 Plangebietsbeschreibung 3

1.4 Planungsanlaß und Planungsziel 3

1.5 Planungskonzeption 5

- Erschließung 5
- Städtebauliche Struktur und Nutzungszonierung 7
- Landespflegerischer Ausgleich 8
- Wasserschutzgebiet 9

2 Einfügung in die Gesamtplanung 10

3 Festsetzungen des Bebauungsplans 12

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 12

- Art der baulichen Nutzung 12
- Maß der baulichen Nutzung 13
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen 13
- Mindestmaße der Baugrundstücke 14
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 14
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen 15
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen 19

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 20

4 Umweltbericht 21

4.1 Vorbemerkung 21

4.2 Beschreibung des Vorhabens (Festsetzungen, Standort, Art und Umfang) 23

- Standort und Alternativendiskussion 23
- Art und Umfang des Vorhabens, wesentliche Festsetzungen 23

4.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 24

- Menschen, Tiere und Pflanzen 24
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft 25

- Kulturgüter und sonstige Sachgüter 26
- Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern 26

4.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 27

4.5 Fazit 27

5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange 28

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 28

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 28

5.3 Öffentliche Auslegung 28

6 Planverwirklichung 28

7 Flächenangaben 29

8 Kosten und Finanzierung 29

1 Allgemeines

1.1 Vorbemerkung

Das dem Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ zugrundeliegende Plangebiet war ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“. Bereits im Jahre 1998 wurde für diesen Bebauungsplan die vorgezogene Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (s. Punkt 5.1 und 5.2).

Da einerseits die vielfältigen zu lösenden Problembereiche im nördlichen Bereich wie

- die Bereitstellung landespflegerischer Ausgleichsflächen,
- die umlegungstechnische Realisierbarkeit (kleinteilige Parzellenstruktur),
- die Immissionssituation durch Industriegebiet und Landeplatz sowie
- die Trassenführung der B 271 neu

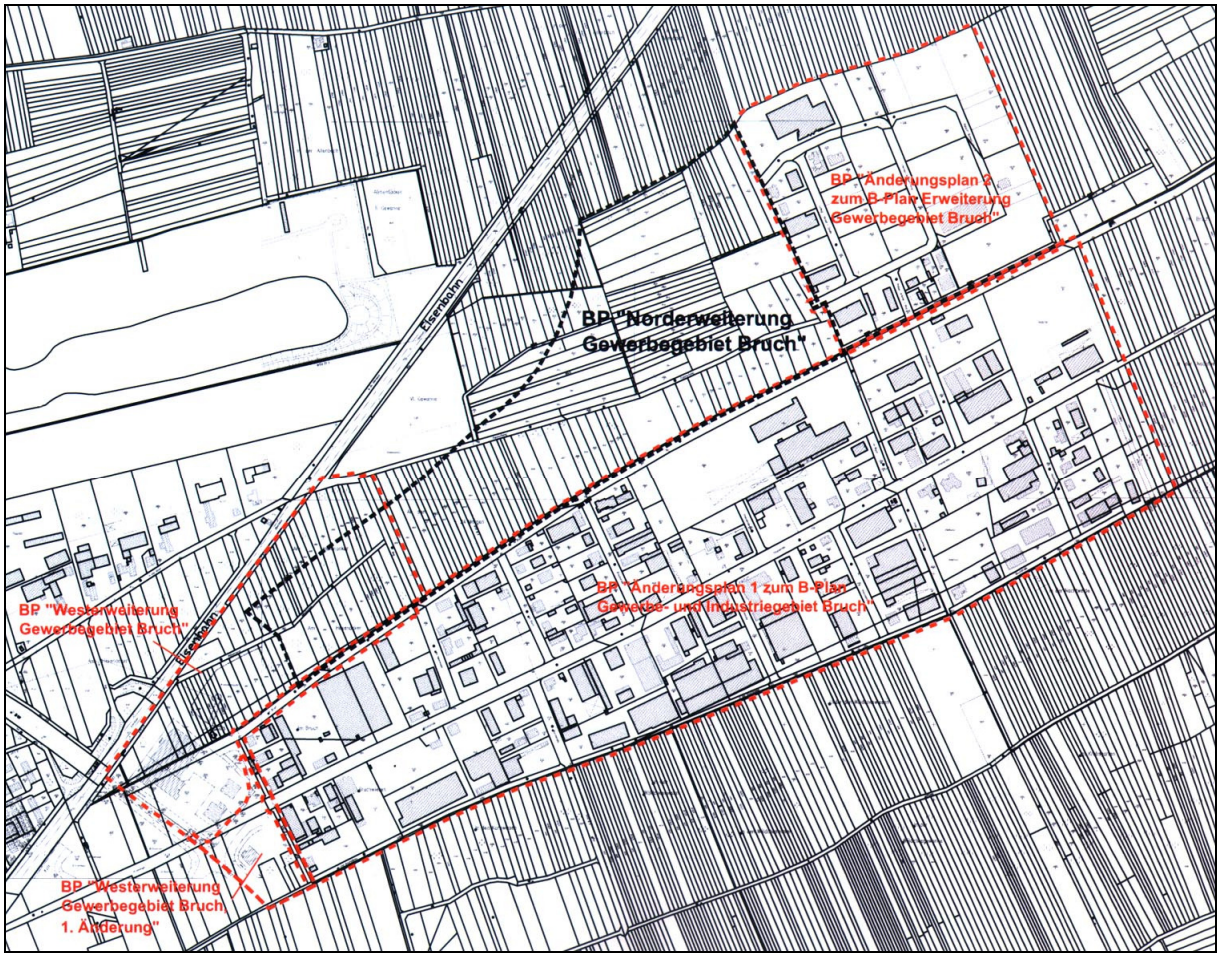
eine zügige Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erschwerten, andererseits jedoch Investitionsdruck im westlichen Bereich bestand, entschloß sich die Stadt Bad Dürkheim, den Bebauungsplan in zwei eigenständige Bebauungspläne - „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ und „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ - aufzuteilen und das Verfahren getrennt fortzuführen.

Der Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ hat mittlerweile Rechtskraft erlangt und ist im Bereich der 1. Änderung westlich des Rückhaltebeckens bis zur B 37 bereits bebaut.

Der Bereich östlich des Rückhaltebeckens des Bebauungsplanes „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ wurde wegen grundlegender Änderungen in der Erschließung der Sondergebietsflächen (Sticherschließung, Minikreisel im Kreuzungsbereich) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ einbezogen.

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ ist aus der nachfolgenden Darstellung ersichtlich. Die Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne sind insbesondere im Hinblick auf die Überlagerung mit dem Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ ebenfalls (rot gestrichelt) dargestellt.



Im Überlagerungsbereich ersetzt und ändert der Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ den rechtskräftigen Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch.

1.3 Plangebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 17 ha großen, unbebauten Bereich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bruch im Osten der Stadt Bad Dürkheim. Die Begrenzung im Norden bildet bis zur möglichen Querung der Bahnlinie Monsheim-Neustadt die künftige Trasse der B 271, im weiteren Verlauf bis zum angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet im Osten der Graben E 4. Die westliche Begrenzung bildet das Rückhaltebecken, die südliche Begrenzung der Seegraben sowie direkt angrenzend das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Bruch.

Der östliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt im Einflugbereich des Landeplatzes mit entsprechenden Bauhöhenbeschränkungen.

Durch Nässe-Aufstauungen bildeten sich auf den extensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen im Laufe der Zeit vereinzelt ökologisch wertvolle Biotope, die den Schutzstatus des § 24 Landespflegegesetz genießen.

1.4 Planungsanlaß und Planungsziel

Der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung der Stadt Bad Dürkheim befindet sich im Bruch östlich der Kernstadt (Sondergebiet für Handelsbetriebe, Gewerbe- und Industriegebiet). Die vorhandenen Gewerbegrundstücke sind bereits weitestgehend bebaut oder vergeben, so daß im Zuge der gesamtstädtischen Entwicklung, die durch den erwarteten Bevölkerungszuwachs auf die Bereitstellung von Arbeitsplätzen angewiesen ist, auch neue gewerbliche Bauflächen im Sinne einer Angebotsplanung bereitgestellt werden müssen.

Hierzu formuliert das Landesentwicklungsprogramm 1995 als Ziel:

„Zur Sicherung der wirtschaftlichen Entwicklung und eines umweltverträglichen Strukturwandels haben Regional- und Bauleitplanung durch Standortvorsorgeplanung die Bereitstellung eines ausreichenden und attraktiven Baulandangebotes für gewerbliche und industrielle Nutzungen sicherzustellen.“ Hierzu soll die Arrondierung vorhandener Gewerbestandorte genutzt werden, bevor weitere Standorte entwickelt werden.[1]

[1] LEP 1995, Kapitel 3.4.2.1

In diesem Zusammenhang ist auch das Sondergebiet für Handelsbetriebe zu erweitern, denn die Stadt Bad Dürkheim ist Mittelzentrum in einem ländlich strukturierten Raum und als zentraler Ort im Sinne der Zielsetzung der Regional- und Landesplanung ("Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen") verpflichtet, die Bedarfsdeckung in ihrem Verflechtungsbereich zu sichern, da sonst die Einkäufe außerhalb des Verflechtungsbereiches getätigt werden mit der Folge eines Bedeutungsverlustes des zentralen Ortes und einer Verlagerung der Verflechtungsbeziehungen.

Nach den Zielaussagen des Landesentwicklungsprogramms 1995 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe „grundsätzlich in zentralen Orten vorzusehen“ und „in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang (städtebauliches Integrationsgebot) mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten“, wobei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (vorrangig Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter, Automärkte) im Einzelfall vom Integrationsgebot ausgenommen werden können.[2]

Für letztgenannte großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen im Bebauungsplangebiet angrenzend an die bestehenden Sondergebiete ebenfalls Flächen zur Verfügung gestellt werden, wobei unter dem Gesichtspunkt der Funktionsfähigkeit des Stadtzentrums zur Erhaltung einer verbrauchernahen Versorgung differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu treffen sind.

Zusammenfassend betrachtet ist die vorgesehene gewerbliche Erweiterungsfläche die einzige Fläche, die sich städtebaulich sinnvoll (d.h. Vermeidung von Zersiedelung, Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche) zur gewerblichen Entwicklung in direkter Anbindung an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet im Bruch eignet, zumal die jüngere Entwicklung bereits zu einer Ausdehnung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung geführt hat (Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Bruch“) und das Kanalisationssystem bereits für die im Bebauungsplan vorgesehene Erweiterung dimensioniert wurde.

Die Verkehrsanbindung an das übergeordnete Straßennetz - insbesondere zur A 6, A 65 und A 61 - ist durch die Umgehungsstraßen B 271 (aus südlicher Richtung kommend bis in Höhe des Rückhaltebeckens bereits planfestgestellt) und B 37 günstig; eine Beeinträchtigung der städtischen Wohnlagen damit ausgeschlossen.

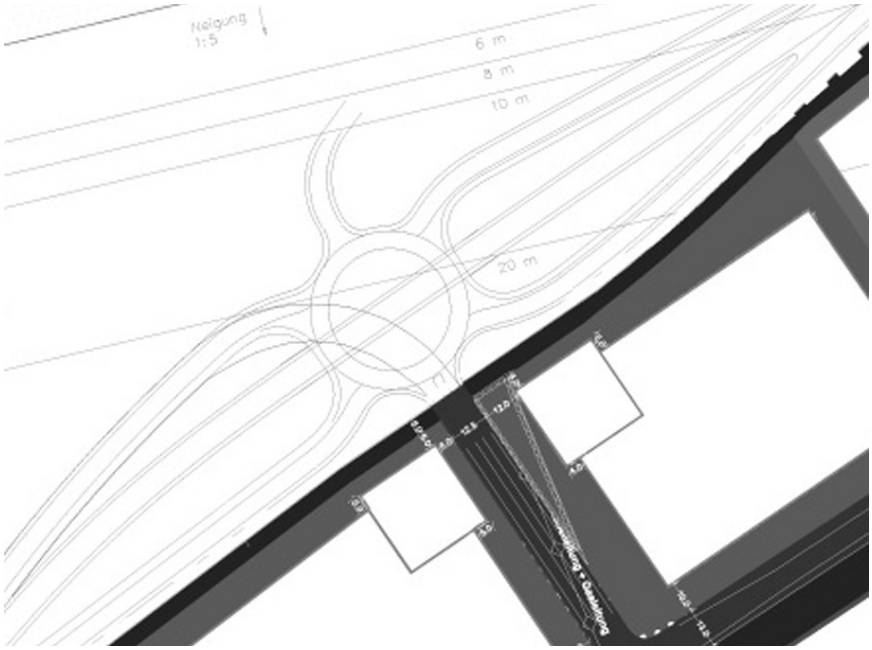
---

[2] LEP 1995, Kapitel 3.4.1.3

1.5 Planungskonzeption

- **Erschließung**

Das Plangebiet wird verkehrstechnisch an die B 271 neu angebunden, wobei eine sogenannte Überfliegerlösung favorisiert wird, d.h. die B 271 neu soll künftig über einen Verkehrskreisel hinweggeführt werden, wodurch ein planfreier Anschluss an das Gewerbegebiet erfolgen kann. Diese außerhalb des Geltungsbereiches liegende Verkehrslösung ist einschließlich dem möglichen künftigen Verlauf der B 271 zur Veranschaulichung im Bebauungsplan dargestellt.



Skizze Überfliegerlösung

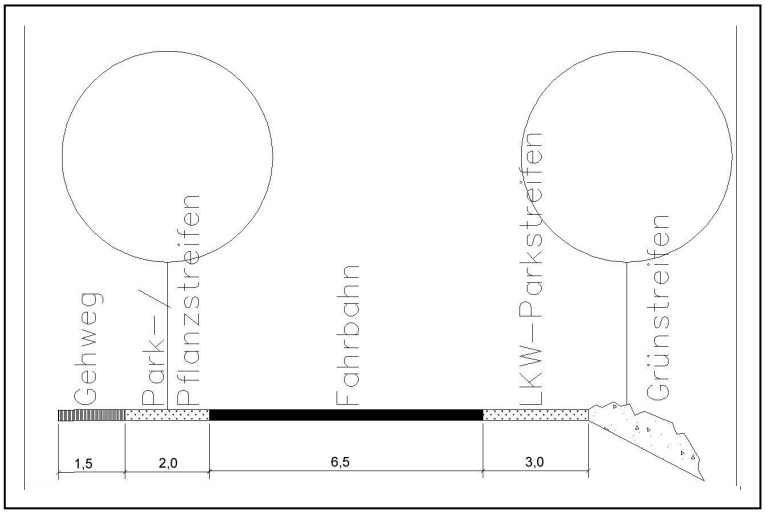
Der Geltungsbereich folgt diesem Verlauf der B 271 neu und spart die Fläche für die Planfeststellung aus, wobei zu erwähnen ist, dass die Stadt Bad Dürkheim hinsichtlich der Querung der Bahntrasse durch die B 271 eine Überführung ablehnt, da sie die Belange der Landwirtschaft (Bildung von Kaltluftstaus) und des Orts- und Landschaftsbildes nicht hinreichend berücksichtigt.

Da die B 271 neu bislang lediglich bis in Höhe des westlich angrenzenden Rückhaltebeckens planfestgestellt und realisiert ist, wurde eine mit der „Überfliegerlösung“ konforme Erschließung gewählt, die an die B 271 neu anschließend dem Verlauf des nordwestlichen Kreiselzubringers folgt und über die Fläche des künftigen Verkehrskreisels an das Gewerbegebiet führt. Dieser Gewerbegebietsanschluß ist mittlerweile hergestellt.

Neben dieser Hauptanbindung an die B 271 sind drei weitere Anschlüsse an das bestehende Gewerbegebiet vorgesehen:

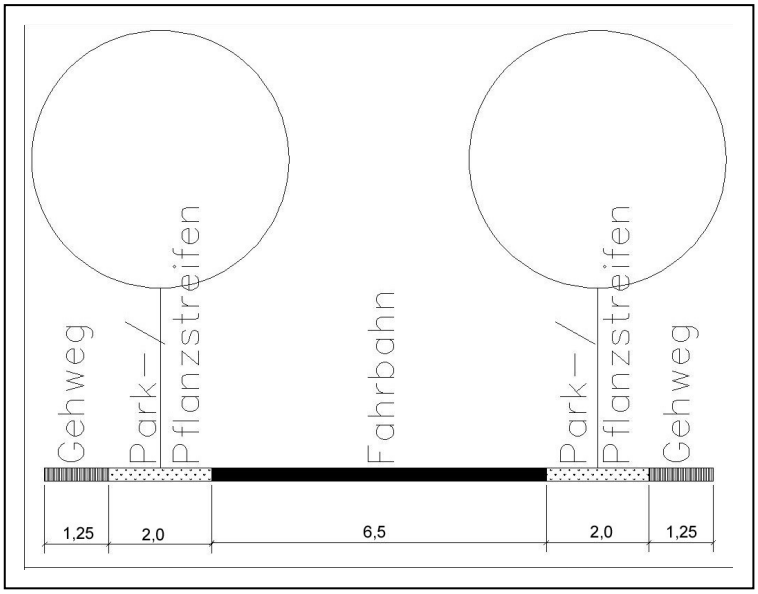
Ein Straßenanschluss an das östlich angrenzende Gewerbegebiet erfolgt über den Philipp-Krämer-Ring. Zwei weitere Anschlüsse an das südlich angrenzende Gewerbegebiet binden an die Nord-Süd gerichteten Seitenäste der Bruchstraße an. Die westlich gelegene Anbindung ist bereits realisiert, die östliche soll nur dann realisiert werden, wenn sich ein Bedarf abzeichnet. Im Kreuzungsbereich zwischen den Sondergebieten SO Handel-1 und SO Handel-2 soll ein Minikreisel das Einfädeln des Verkehrs erleichtern.

Für die 13 m breite Haupterschließungsachse (West-Ost) werden folgende Querschnitte vorgeschlagen:



Querschnitt am Seegraben

bei einseitiger Bebauung



Querschnitt im weiteren Verlauf

bei beidseitiger Bebauung

Die Entwässerung in dem Gebiet ist im Trennsystem vorgesehen, das heißt Schmutz- sowie Niederschlagswasser werden in getrennten Kanälen abgeleitet.

Schmutzwasser

In den öffentlichen Straßen werden Schmutzwasserkanäle verlegt, deren Tiefpunkt in der Mitte des Neubaugebietes liegt. An dieser Stelle wird ein Pumpwerk errichtet, das das Schmutzwasser in den südlich des Seegrabens liegenden Sammler zur Kläranlage hebt.

Niederschlagswasser

Nach einem Gutachten von dem Büro Dr. Gelbert ist in dem Gebiet die üblicherweise anzustrebende Niederschlagswasserversickerung in dem Gelände wegen des hohen Grundwasserstandes und der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Bodens nur begrenzt möglich. Das Niederschlagswasser von Straßenflächen, die entlang des Seegrabens vorgesehen sind, wird direkt in den Seegraben eingeleitet. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist das Niederschlagswasser von Hofflächen und Erschließungsanlagen der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Es werden Regenwasserkanäle erstellt, die das Niederschlagswasser sowohl von den Straßen als auch von den Privatgrundstücken zu dem bestehenden Kanal im östlich des Gebietes liegenden Philipp-Krämer-Ring ableiten. Dieser Kanal hat seine Vorflut in einem Pumpwerk, das das Niederschlagswasser über das Regenrückhaltebecken II in den Seegraben fördert. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen Maßnahmen M1 bis M4 im Bereich der Grünanlagen und Grabensysteme dienen dazu, bereits im Baugebiet ein Rückhaltevolumen für Niederschlagswasser zu schaffen und den Seegraben zu entlasten.

- **Städtebauliche Struktur und Nutzungszonierung**

Gemäß der Zielsetzung der Stadt Bad Dürkheim erfolgt im Bebauungsplan eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Anlehnung an die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Bruch. Im Westen beginnend mit einem "Sondergebiet für Handelsbetriebe" auf der Grundlage des § 11 BauNVO und daran anschließend einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) bis an die Plangebietsgrenze im Osten.

Diese Zonierung gewährleistet, daß Nutzungen mit verhältnismäßig hohem Verkehrsaufkommen recht nahe an den Anschlußstellen zur B 271 / B 37 gelegen sind. Dies sichert den Handelsbetrieben einerseits eine gute Erreichbarkeit, andererseits wird damit „überflüssiger“ Verkehr von dem restlichen Gewerbegebiet ferngehalten.

Es wird insbesondere angestrebt, die Gestaltqualität im Gewerbegebiet im Verhältnis zum bestehenden Gewerbegebiet zu erhöhen. Hierzu sollen jedoch keine restriktiven und besonders nutzungserschwerende Festsetzungen getroffen werden, vielmehr soll durch relativ „weiche“ Festsetzungen wie z.B. den Ausschluß von Lagerflächen im vorderen zur Erschließungsstraße hin orientierten Bereich oder auch Anforderungen an die Mindestbegrünung von „Vorgartenflächen“ erreicht werden, daß das Erscheinungsbild des Straßenraums nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Die Bebauungsformen werden im Gewerbegebiet durch Möglichkeiten des Grenzanbaus zum Teil recht kompakt gehalten, denn geschlossene Bauformen bzw. angrenzende Bauten haben gegenüber konventionellen, freistehenden Gewerbebauten nicht nur energetische Vorteile, sondern tragen auch zum flächensparenden Bauen bei und verringern somit den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Höhenentwicklung paßt sich dem bestehenden Gewerbegebiet an, wobei die Eingangssituation von der B 271 in das Gebiet besonders betont werden soll. Berücksichtigt wurden überdies die Bauhöhenbeschränkungen durch den nordwestlich jenseits der Bahnlinie gelegenen Landeplatz.

- **Landespflegerischer Ausgleich**

Wenngleich das Plangebiet stellenweise ökologisch hochwertige Strukturen aufweist, die den Schutzstatus des § 24 LPflG genießen, ließ sich aus den anfangs in Punkt 1.4 dargelegten Gründen eine Nutzung der Flächen für die gewerbliche Entwicklung nicht vermeiden.

Bereits in einer frühen Planungsphase wurde überdies deutlich, daß, wenn schon die Flächen beansprucht würden, es weder aus städtebaulicher Sicht noch aus landespflegerischer Sicht sinnvoll sei, isolierte Biotopstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes zu erhalten, die womöglich nicht auf Dauer bestehen könnten. Aus diesem Grunde sollte der landespflegerische Ausgleich im wesentlichen außerhalb des Bebauungsplangebietes im angrenzenden Dürkheimer Bruch realisiert werden.

Neben einer ausreichenden Eingrünung des Gewerbegebietes und einer Erhöhung der Gestaltqualität wird dem Optimierungsgebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden aufgrund der begrenzten Flächen für die Gewerbeentwicklung in Bad Dürkheim besondere Bedeutung eingeräumt.

Die Anlage von Grünflächen um das gesamte Plangebiet sowie die vorgesehene Grünachse entlang des Seegrabens sollen in Verbindung mit Pflanzfestsetzungen eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes gewährleisten und damit das Landschaftsbild so wenig wie möglich beeinträchtigen.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung sollen im Dürkheimer Bruch Kompensationsmaßnahmen auf einer Gesamtfläche von 13 ha durchgeführt werden. Damit können insbesondere die Eingriffe in Biotope hoher und sehr hoher Wertigkeit (darunter auch § 24-Biotope) sowie die Versiegelung von Boden ausgeglichen werden. Durch die Entwicklung von Magerwiesen auf frischen bis feuchten Böden besteht ein enger funktionaler Bezug zu den im Baugebiet beeinträchtigten Biotoptypen.

Der Verlust von Biotopen geringer und mittlerer Wertigkeit kann durch landespflegerische Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes ausgeglichen werden.

- **Wasserschutzgebiet**

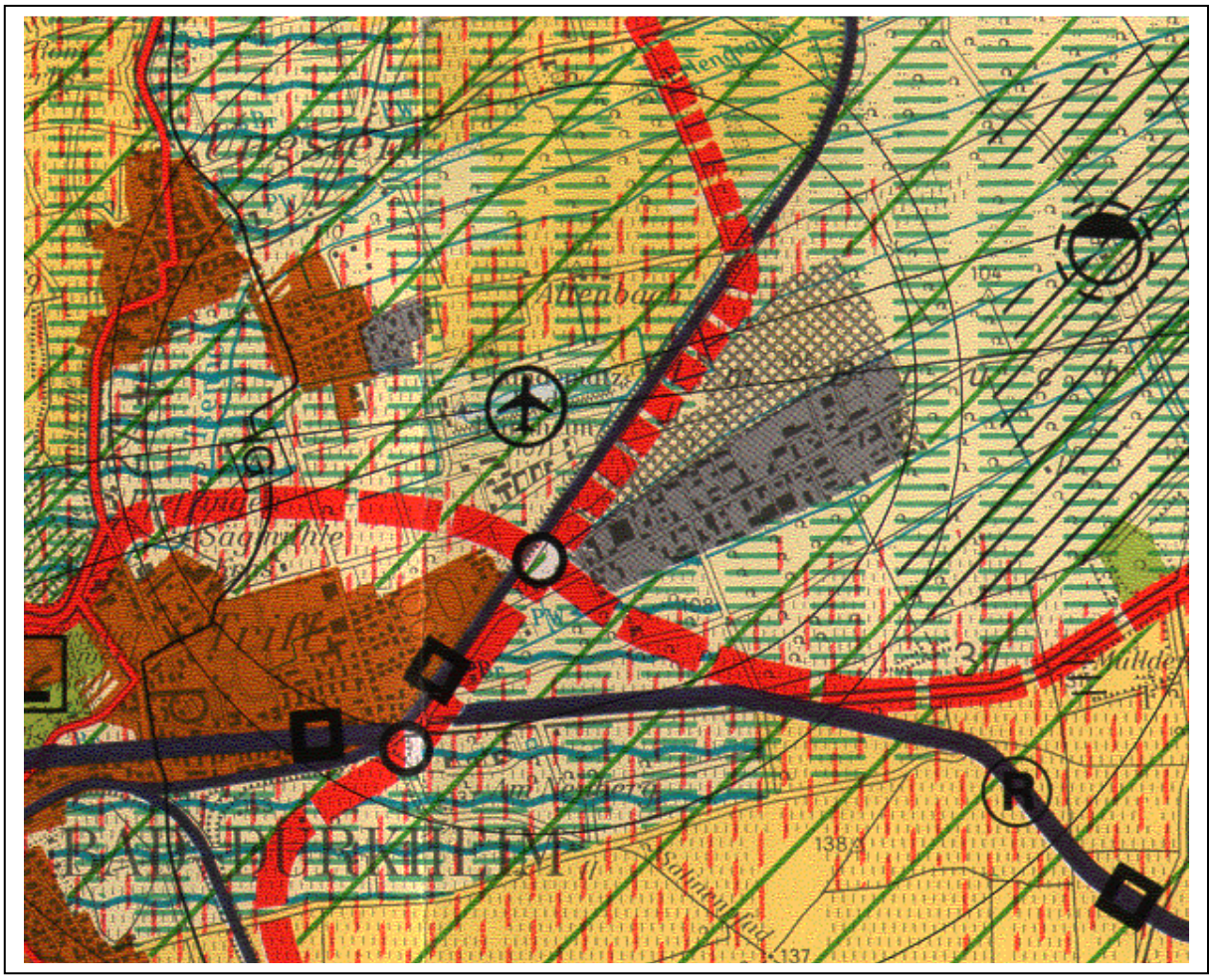
Der westliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes „Bruch“, das am 8.12.1967 ausgewiesen wurde.

Der Antrag zur Verlängerung des Wasserschutzgebietes und der dazugehörigen Zonen wurde von den Stadtwerken Bad Dürkheim bereits am 22.07.1997 gestellt. Die Struktur- und Genemigungsdirektion Süd (SGD-Süd) teilte mit, dass sie die Zonen nach den heutigen Gegebenheiten festlegen wird und die Stadtwerke das Wasserwerk auch ohne Neufestlegung betreiben können. Da die Regelungen der Verordnung zum Wasserschutzgebiet nach wie vor gelten, wird das Wasserschutzgebiet weiterhin mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt.

2 Einfügung in die Gesamtplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 1989 ist die ausgewiesene gewerbliche Baufläche nordwestlich des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes im Bruch bereits als geplanter „Siedlungsbereich Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

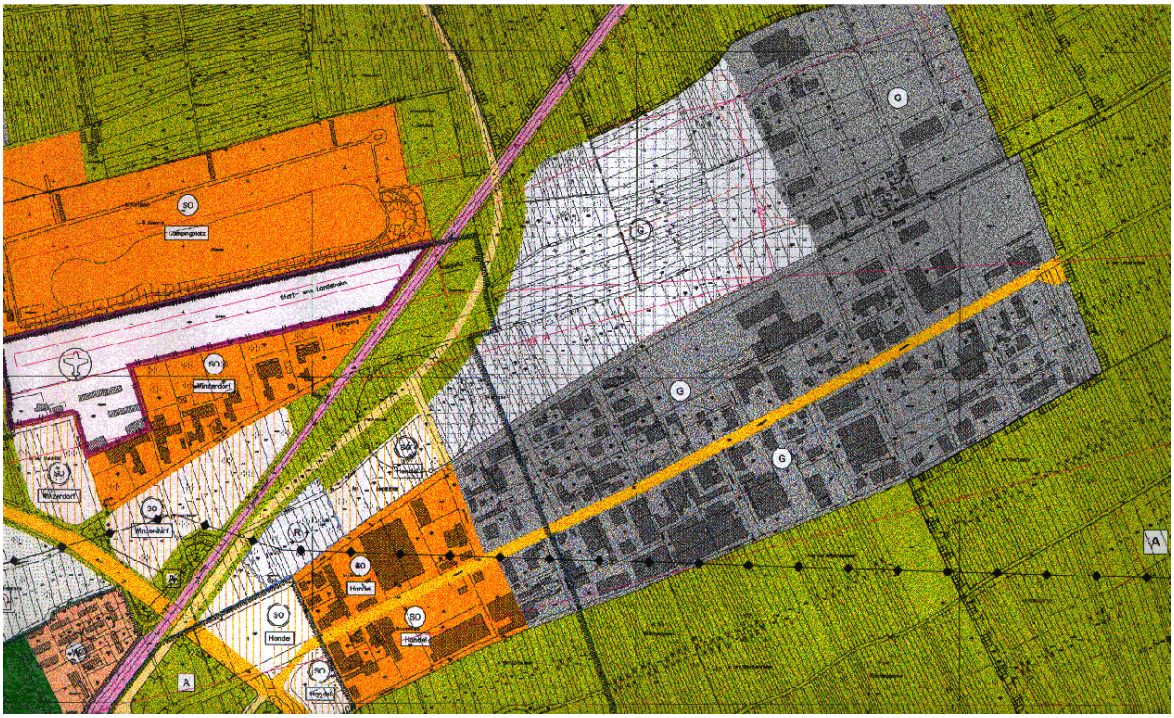
- Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsplan:



Die südlich und östlich an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet angrenzenden Bereiche sind vollständig mit einem Regionalen Grünzug überdeckt, der auch das Landschaftsschutzgebiet „Bad Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch“ im Osten des Gewerbe- und Industriegebietes umfaßt.

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Gebietsfestsetzungen im wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. Fortschreibung. Dem Gebot, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB), wird damit Rechnung getragen.

- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, 1. Fortschreibung:



Bereits im ursprünglichen Flächennutzungsplan war die Erweiterung des Gewerbegebietes im Norden vorgesehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde aufgrund der landespflegerisch teilweise bedeutsamen Flächen (Biotope) alternativ eine Erweiterung nach Süden in Erwägung gezogen, dies jedoch unter Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte, insbesondere unter Berücksichtigung der bereits erfolgten Entwicklung in den nördlichen Bereich und den damit realisierten Anschlüssen für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes sowie im Hinblick auf die B 271 neu mit den einerseits damit verbundenen Eingriffen in die Landschaft, andererseits aber auch günstigen Erschließungsmöglichkeiten der künftigen Gewerbeflächen und der damit zusammenhängenden Entlastung des Knotenpunktes an der B 37 zum derzeitigen Zeitpunkt nicht als sinnvoll erachtet.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- **Art der baulichen Nutzung**

Sondergebiet für Handelsbetriebe

Die textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen im Sondergebiet folgen zur besseren planungspraktischen Anwendbarkeit in ihrem Aufbau den Baugebietsnormen der §§ 2-9 BauNVO, also beginnend mit der Zweckbestimmung des Sondergebiets und Konkretisierung durch Bestimmung der allgemein zulässigen Nutzungen, der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und der unzulässigen Nutzungen.

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe sind großflächige Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe nicht innenstadtrelevanter Branchen in Form einer Positivliste als allgemein zulässig festgesetzt, ergänzt um die ausnahmsweise Zulässigkeit von den Handel sinnvoll ergänzenden Nutzungen wie Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einrichtungen für Sport und Freizeit.

Diese Festsetzung hat zum Ziel, die Nutzungsmöglichkeiten der Sondergebietsflächen nicht unverhältnismäßig einzuschränken, gleichzeitig aber einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt vorzubeugen. Sie entspricht in ihrem Inhalt den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“.

Gewerbegebiet

Die allgemeine Zulässigkeit des Einzelhandels wird im Gewerbegebiet zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt sowie zur Stärkung des produzierenden Gewerbes ausgeschlossen.

Um indirekt Einflußnahme auf die Gestaltqualität im Straßenraum Einfluß zu nehmen, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit zu sehr einzuschränken, wird mit Ausnahme des GE 4 festgesetzt, dass Lagerflächen auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite des Grundstücks bis zu einer Bautiefe von 20 m unzulässig sind. Diese sollen im rückwärtigen Bereich der Gewerbegrundstücke errichtet werden.

Die Zulässigkeit von betriebszugehörigem Wohnen wird in Teilbereichen aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen (siehe hierzu nachfolgend unter Punkt „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“).

- **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Gebäudehöhen bzw. Trauf- / Attikahöhen sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet bzw. der Baumassenzahl (BMZ) im Gewerbegebiet bestimmt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den bestehenden angrenzenden Sonder- und Gewerbegebieten bzw. den Festsetzungen der ihnen zugrunde liegenden Bebauungspläne. Im Bereich des An- und Abflugsektors des Landeplatzes Bad Dürkheim sind aufgrund der Bauhöhenbeschränkungen z.T. geringere Höhen festgesetzt. Um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Gewerbegrundstücke zu ermöglichen, wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe wird lediglich eine GRZ von 0,6 festgesetzt; allerdings wird aufgrund des in der Regel hohen Stellplatzbedarfes eine Überschreitung auf 0,9 zugelassen.

- **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Je nach den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen werden unterschiedliche Bauweisen festgesetzt:

Im Sondergebiet für Handelsbetriebe wird eine abweichende Bauweise (a1) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise dürfen bauliche Anlagen mit seitlichem Grenzabstand innerhalb des Baufensters ohne Längenbeschränkung errichtet werden, so dass entsprechend der angestrebten Nutzungen großflächige Gebäudekomplexe errichtet werden können.

Im Gewerbegebiet wird ebenfalls eine abweichende Bauweise (a2) ohne Längenbeschränkung der Baukörper festgesetzt. Die Zulässigkeit einer Grenzbebauung in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe berücksichtigt die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke bei gleichzeitiger Wahrung von bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (Belichtung, Belüftung etc.) und Anforderungen an die Stadtgestalt (Baukörpergliederung).

Um ein größtmögliches Maß an individueller Freiheit bei der Errichtung von Gebäuden zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen allein durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, daß die Werte der Grundflächenzahl und der Baumassenzahl (in Verbindung mit den maximalen Gebäudehöhen) bzw. Geschossflächenzahl ausgenutzt werden können.

Damit werden die gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die unterschiedlichen Anforderungen verschiedenster Nutzungen offen gehalten.

- **Mindestmaße der Baugrundstücke**

Im Sondergebiet ermöglicht die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen (8000 m² im SO Handel-1 bzw. 6000 m² im SO Handel-2) die Ansiedlung von jeweils 2 großflächigen Handelsbetrieben.

Um einerseits Mißbrauch (Nutzung für vorwiegende Wohnzwecke) vorzubeugen und andererseits den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sind auch im Gewerbegebiet Mindestgrößen von Baugrundstücken festgesetzt. Dabei ist in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbe- und Industriegebiet Bruch“ im Gewerbegebiet GE 1a, GE 1b, GE 2 und GE 3 eine Mindestgrundstücksgröße von 2200 m² festgesetzt. Im direkt an das bestehende Industriegebiet angrenzenden Gewerbe-gebiet GE 4 beträgt die Mindestgrundstücksgröße 5000 m², da diese immissionsbelastete Lage für größere und weniger „immissionsanfällige“ Betriebe vorgehalten werden soll.

- **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Aus stadtgestalterischen Gründen werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

- **<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen</u>**

Die Begründungen der nachfolgend dargestellten landespflegerischen Maßnahmen, die in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen wurden, sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan entnommen.

<u>Maßnahme M1:</u>

Die Aufweitung des Grabenprofils, die Entwicklung von Röhricht und die Anlage eines Unterhaltungsweges am nördlichen Grabenufer des Seegrabens dient in erster Linie der ökologischen Aufwertung des Fließgewässers (Förderung feuchte- und nässeabhängiger Lebensgemeinschaften).

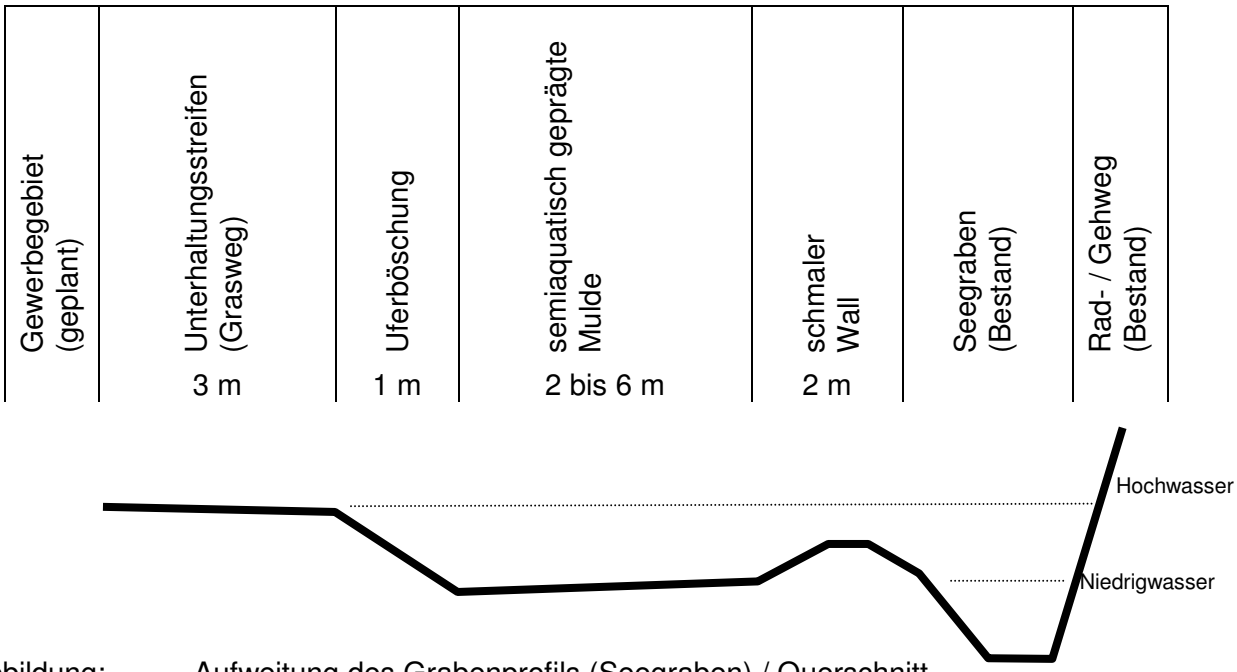


Abbildung: Aufweitung des Grabenprofils (Seegraben) / Querschnitt

Infolge des Geländeabtrags erhöht sich in diesem Bereich das Retentionsvolumen. Durch die Ausgestaltung eines schmalen Walles zwischen Seegraben und Uferzone erfolgt eine Trennung in zwei Teilsysteme. Die neu angelegte Uferzone wird nur bei Hochwasser des Seegrabens durchflossen. Dies bewirkt eine Reduzierung des Nährstoffeintrags aus dem stark verschmutzen Seegraben bei Niedrigwasser. Insgesamt wird auf diese Weise die Möglichkeit zur Wasserverdunstung und der biologischen Reinigung des Wassers durch die Entstehung eines semiaquatischen Bereiches und der Ansiedlung von Schilfröhricht erhöht.

Der Verzicht auf Ansaat führt dazu, dass sich der Uferstreifen je nach Grad der Vernässung zu Beginn der Entwicklung unterschiedlich schnell mit Hochstauden, Seggen, Schilf oder Gebüschen besiedelt. Mittelfristig wird sich Schilf als vorherrschende Art durchsetzen. Die Pflanzung von Gehölzen dient der Schaffung zusätzlicher Strukturelemente.

Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt und in wertvolle Lebensräume. Die Beeinträchtigung des für die Naherholung bedeutsamen Rad- und Gehweges entlang des Seegrabens wird durch die Aufweitung des Grabenprofils und der Entwicklung einer naturnahen Vegetation minimiert.

Maßnahme M2:

Die Ausbildung einer Flutmulde, die Entwicklung von Röhricht und die Anlage eines Unterhaltungsweges senkrecht zum Verlauf des Seegrabens dient ebenfalls der ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes (Förderung feuchte- und nässeabhängiger Lebensgemeinschaften).

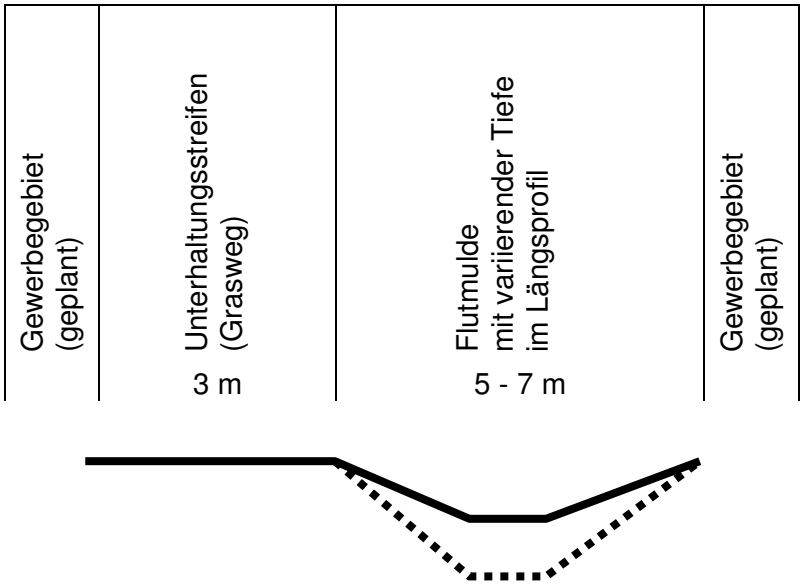


Abbildung: Ausbildung einer Flutmulde / Querschnitt

Infolge des Geländeabtrags erhöht sich in diesem Bereich das Retentionsvolumen. Die spontan erfolgende Ansiedlung von Schilfröhricht auf den semiaquatisch geprägten Standorten erhöht die Möglichkeit zur Wasserverdunstung.

Durch die Ausgestaltung als Grünachse zwischen dem Graben E4 und dem Seegraben ist die Flutmulde als Biotop-Verbundachse nutzbar. Die Pflanzung von Gehölzen dient der Schaffung zusätzlicher Strukturelemente. Auch diese Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Bodenwasserhaushalt und in wertvolle Lebensräume.

Maßnahme M3:

Die naturnahe Gestaltung des Grabens E4, dessen Verlegung im Teilbereich zwischen B 271 neu und Gewerbegebiet zugunsten der gewerblichen Flächen beabsichtigt ist, dient in erster Linie der ökologischen Aufwertung des Gewerbegebietes (Förderung feuchte- und nässeabhängiger Lebensgemeinschaften).

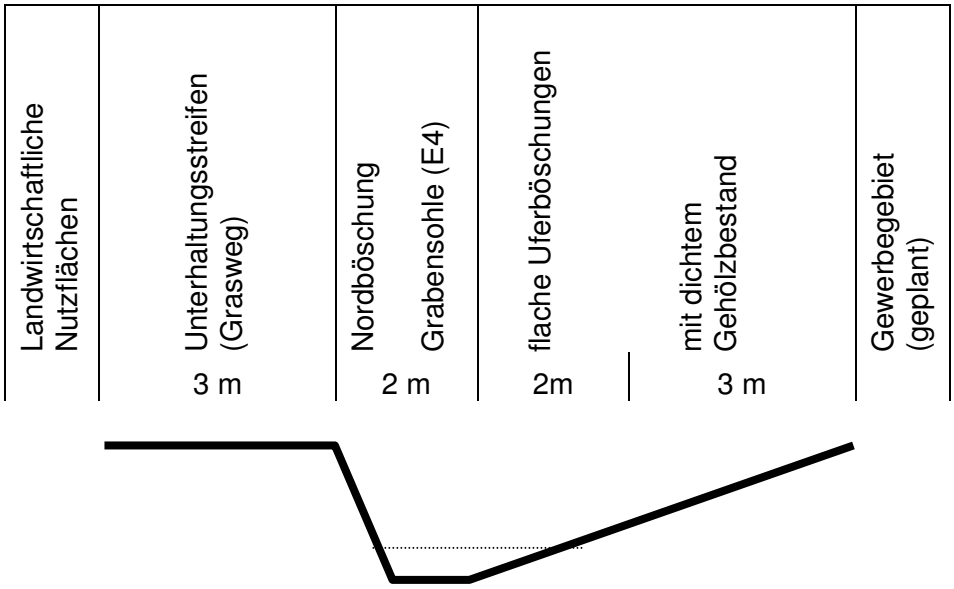


Abbildung: Ausbildung einer Flutmulde / Querschnitt

Infolge des Geländeabtrags erhöht sich in diesem Bereich das Retentionsvolumen. Durch die Lage am nördlichen Rand des Gewerbegebietes tragen die gepflanzten Gehölze maßgeblich zur Eingrünung des Gewerbegebietes bei. Wegen der Funktionsaufwertung können hierdurch Eingriffe in den Bodenwasserhaushalt und in wertvolle Lebensräume kompensiert werden.

Nördlich angrenzend – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes - ist zwischen dem Graben und den landwirtschaftlichen Nutzflächen die Anlage eines 3 m breiten Unterhaltungsstreifens als Grasweg sinnvoll.

Maßnahme M4:

Die Pflanzung eines dichten Landschaftsgehölzes entlang des nördlichen Gebietsrandes dient in erster Linie der Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Die Gehölzpflanzung fungiert vor allem als Sichtschutz gegenüber der noch zu bauenden B 271 neu. Durch Breite und Dichte des Gehölzbestandes werden Schadstoffimmissionen reduziert. Aufgrund der relativ großen Dimension und der bandartigen Struktur wird der Bestand als

Lebensstätte für heimische Tier- und Pflanzenarten sowie für den Biotopverbund künftig von Bedeutung sein.

Die Maßnahme dient neben dem Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild auch der Kompensation von Eingriffen in gehölzgeprägte Lebensräume sowie in den Bodenhaushalt.

Maßnahme M5:

Die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume beidseitig entlang der Erschließungsstraßen im Abstand von maximal 20 m dient der Gestaltung des Straßenraumes in Verbindung mit der Einbindung in die Landschaft.

Maßnahme M6:

Der Bau von breit dimensionierten Rohrdurchlässen dient der Minimierung von Zerschneidungseffekten entlang der Gewässerläufe

Maßnahme M7:

Die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Befestigung von Stellplätzen wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus, da der Oberflächenabfluß deutlich reduziert und Regenwasser in den Boden abgeführt wird. Um einer Gefährdung des Grundwassers vorzubeugen, wird im Bereich des Wasserschutzgebietes von diesen Festsetzungen abgesehen.

Maßnahmen M8 und M9:

Die Pflanzung von Laubbäumen auf den Baugrundstücken und den Stellplatzanlagen trägt erheblich zur Eingrünung des Baugebietes bei und ermöglicht mit zunehmendem Alter die Ansiedlung von Vögeln und Kleinlebewesen.

Maßnahme M10:

Die Landschaftsgärtnerische Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Park- und Lagerflächen genutzt werden dient dazu, einen minimalen Anteil von Grünflächen im Gewerbegebiet zu sichern.

- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Zur Beurteilung der Lärmverhältnisse durch das südlich angrenzende Industriegebiet, den westlich gelegenen Landeplatz, der bestehenden Schienenstrecke 3430 Bad Dürkheim – Freinsheim sowie der geplanten Bundesstraße „B 271 neu“ wurden vom Ing.-Büro Kohnen aus Freinsheim schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan erstellt.

Die für das gesamte Plangebiet durchgeführten Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass nordwestlich der im Industriegebiet gelegenen Fläche der Firma Lösch der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete in der Nacht von 50 dB(A) überschritten wird. Nächstgelegen zum Industriegebiet betragen diese Überschreitungen nahezu 15 dB(A). Am Tag hingegen wird selbst in unmittelbarer Zuordnung zur Fläche der Firma Lösch der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete am Tag (6.00-22.00 Uhr) von 65 dB(A) eingehalten.

Das schalltechnische Gutachten kommt ebenso zu dem Ergebnis, dass der maßgebende Fluglärm-Beurteilungspegel den Orientierungswert für Gewerbegebiete am Tag von 65 dB(A) einhält. Auch die Berechnungen zum Schienenverkehrslärm ergeben, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiet von 65 dB (A) tags und 55 dB (A) nachts im gesamten Gewerbegebiet deutlich unterschritten werden, so dass aufgrund der Geräuscheinwirkungen des Schienenverkehrs keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Geräuschimmissionen von der geplanten Bundesstraße B 271 neu hingegen führen im angrenzenden Gewerbegebiet lediglich in den Randbereichen zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. So sind tags Überschreitungen in einem ca. 10 m breiten Streifen und nachts in einem ca. 25 - 40 m breiten Streifen in Zuordnung zur geplanten B 271 neu zu erwarten.

Aus schalltechnischer Sicht ist es daher erforderlich, die Wohnnutzung (insbesondere die damit verbundene in der Nacht besonders schutzwürdige Schlafnutzung) im Gewerbegebiet dort einzuschränken, wo die Immissionsrichtwerte nachts nicht eingehalten werden können.

Die festgesetzten Maßnahmen orientieren sich an dem Grad der Beeinträchtigung. In den besonders stark belasteten Bereichen (GE 3 und GE 4) sowie im nahen Randbereich zur B 271 neu wurde die Zulässigkeit von betriebszugehörigem Wohnen ausgeschlossen, in den entfernteren Bereichen hingegen sind Öffnungen von Schlafräumen nur auf den dem Industriegebiet abgewandten Gebäudeseiten zulässig (die Abgrenzung orientiert sich an der im schalltechnischem Gutachten ermittelten 50 dB – Isophonlinie, also dem Wert, der gemäß TA Lärm in Gewerbegebieten nachts nicht überschritten werden darf) bzw. es sind

entlang der B 271 neu Schalldämm-Werte für die Außenwand-Dämmung entsprechend DIN 1809 festgesetzt.

Die Einzelheiten sind den schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan (Ing.-Büro Kohnen) zu entnehmen.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die getroffenen Mindestfestsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen sollen dazu beitragen, Verunstaltungen zu vermeiden und das Baugebiet aufzuwerten. Insbesondere die Bestimmungen zu Größe und Gestaltung von Werbeanlagen sollen ein harmonisches Erscheinungsbild des Straßenraums gewährleisten und gleichzeitig den Bedürfnissen der Unternehmen nach Präsentation gerecht werden. Um die Integration des Baugebietes in die Landschaft nicht zu stören, werden Werbeanlagen an den Rändern des Baugebietes zur freien Landschaft hin weitestgehend ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße haben zum Ziel, durch ein Mindestmaß an landschaftsgärtnerischer Vorgartengestaltung das Erscheinungsbild und die Attraktivität des Gewerbegebietes zu steigern.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkung

Mit dem Inkrafttreten des UVP-Änderungsgesetzes am 03.08.2001 ist der Kreis der UVP-pflichtigen Vorhaben erweitert und das Verfahren zur Durchführung der UVP neu geregelt worden. Einen wesentlichen Teil der Rechtsänderung bildet die Erweiterung der Städtebauprojekte, die bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einer UVP zu unterziehen sind.

Für bauplanungsrechtliche Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage zum UVPG aufgelistet sind (Gruppe 2), besteht nach Maßgabe der §§ 3a bis 3f UVPG eine UVP-Pflicht im Bebauungsplan. Die Umweltverträglichkeitsprüfung wird unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt und umfasst gemäß § 2 Abs. 1 UVPG die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen,
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Das BauGB brachte hierzu entsprechende Verfahrensvorschriften. Eine Verschärfung der materiellen Anforderungen ist damit zwar nicht erfolgt, jedoch ist zumindest eine sorgfältige Dokumentation der umweltrelevanten Abwägungsgrundlagen erforderlich geworden.

So hat die Gemeinde für diejenigen bauplanungsrechtlichen Vorhaben, die in Nr. 18 der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind (Gruppe 2), bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan einen sog. „Umweltbericht“ aufzunehmen, in dem alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festzuhalten sind (über die inhaltliche Ausgestaltung s. § 2a BauGB).

Die Ergebnisse der integrierten UVP sind Bestandteil des abschließenden Abwägungsvorganges und gewinnen dort ausschließlich nach Maßgabe des in § 1 Abs. 6 BauGB verankerten Abwägungsgebotes Bedeutung, sodass also nicht ein absoluter Vorrang des Umweltschutzes oder der Grundsatz der Optimierung der Umweltbelange gegenüber den weiteren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Belangen gilt.

Überleitungsrecht für UVP-pflichtige Bebauungspläne:

Mit Inkrafttreten des ArtG zur UVP-ÄndRL sind alle laufenden Bebauungsplanverfahren, die UVP-pflichtige Vorhaben betreffen, auf das neue Recht umgestellt worden (§ 245c BauGB).

Ist der Aufstellungsbeschluss jedoch bereits vor dem Inkrafttreten des ArtG zur UVP-ÄndRL gefasst worden, ist hinsichtlich der UVP nach altem Recht zu verfahren. Noch nicht begonnene Verfahrensschritte können allerdings nach neuem Recht durchgeführt werden. Bebauungsplanverfahren, die erst nach Ablauf der Umsetzungsfrist zur UVP-ÄndRL begonnen worden sind, müssen nach neuem Recht durchgeführt werden.

Durch die verspätete bundesgesetzliche Umsetzung galten die Vorschriften der EG-Richtlinie bereits seit 14.03.1999 unmittelbar.

Wie bereits in der Vorbemerkung zu Punkt 1 erwähnt, war das dem Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ zugrundeliegende Plangebiet ursprünglich Bestandteil des Bebauungsplanes „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“. Es existiert zwar kein Aufstellungsbeschluß, jedoch wurde bereits im Jahre 1998 für diesen Bebauungsplan die vorgezogene Bürgerbeteilgung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (s. Punkt 5.1 und 5.2), so dass der Bebauungsplan noch nach altem Recht durchgeführt werden kann.

Dennoch will die Stadt Bad Dürkheim belegen, dass sie sich mit den Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes auseinandergesetzt hat und dem Bürger mit dem nachfolgenden Umweltbericht Gelegenheit zur umfassenden Information geben.

Überleitungsrecht für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau:

Auf der Grundlage der europäischen Verfahrensvorschriften wurde die Umweltprüfung durch die BauGB-Novelle 2004 erstmals eingeführt. Integraler Bestandteil der Umweltprüfung sind die bisherigen Elemente der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), der Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung sowie der Prüfung nach den FFH- und Vogelschutzrichtlinien. Neben der Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes ist am Schluss des Bebauungsplan-Verfahrens eine zusammenfassende Darstellung über den Umgang mit den Umweltbelangen zu erarbeiten. Selbst nach Beendigung des Bebauungsplan-Verfahrens ist die Gemeinde künftig verpflichtet, im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin die Belange der Umwelt zu überwachen (Monitoring).

Allerdings finden gemäß § 244 Abs. 2 BauGB „neuer Fassung“ auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung. Entsprechend wird das Bebauungsplanverfahren „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ nach dem bisherigen Recht zu Ende geführt.

4.2 Beschreibung des Vorhabens (Festsetzungen, Standort, Art und Umfang)

- **Standort und Alternativendiskussion**

Das Bebauungsplangebiet umfaßt einen ca. 17 ha großen, unbebauten Bereich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Bruch im Osten der Stadt Bad Dürkheim.

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden war bereits in der ursprünglichen Fassung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wurde aufgrund der landespflegerisch teilweise bedeutsamen Flächen (Biotope) und mangels geeigneter Flächen im sonstigen Stadtgebiet alternativ eine Erweiterung nach Süden in Erwägung gezogen, unter Abwägung aller maßgeblichen Gesichtspunkte aber an der bestehenden Planung festgehalten.

Ausschlaggebend für diese Entscheidung war unter anderem die bereits erfolgte Entwicklung des Gewerbegebietes in den nördlichen Bereich sowie der Verlauf der künftigen B 271 mit den damit verbundenen günstigen Erschließungsmöglichkeiten der künftigen Gewerbeflächen und der Entlastung des Knotenpunktes an der B 37.

Die Nullvariante schied von vornherein aus, da zum damaligen Zeitpunkt bereits nahezu alle Gewerbegrundstücke bebaut oder vergeben waren (vgl. Punkt 1.4).

- **Art und Umfang des Vorhabens, wesentliche Festsetzungen**

In Anlehnung an die Baugebietsabgrenzungen des Bebauungsplans Gewerbe- und Industriegebiet Bruch erfolgte eine abgestufte Festsetzung der Art der baulichen Nutzung, im Westen beginnend mit einem "Sondergebiet für Handelsbetriebe" auf der Grundlage des § 11 BauNVO und daran anschließend einem "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) bis an die Plangebietsgrenze des bestehenden Gewerbegebietes im Osten. Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der künftigen B 271 begrenzt.

Ausgewiesen werden insgesamt rund 2,9 ha Sondergebietsflächen für Handelsbetriebe (4 Baugrundstücke) und rund 10,6 ha Gewerbegebietsflächen (ca. 32 Baugrundstücke). Von den 2,9 ha Sondergebietsflächen sind rund 1,66 ha, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Westerweiterung Gewerbegebiet Bruch“ enthalten waren, abzuziehen, so dass letztendlich die überbaubare Grundfläche bei ca. 96.000 m² liegt, einschließlich der Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze im Sondergebiet. Der Erschließungsanteil liegt insgesamt bei rund 8,2 % (rund 1,4 ha Verkehrsflächen).

Im Bereich des An-/Abflugsektors des Landeplatzes wurden Bauhöhenbeschränkungen erforderlich. Die Zulässigkeit des Wohnens wurde in den besonders immissionsbelasteten Teilbereichen ausgeschlossen oder eingeschränkt (zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Einzelnen s. Punkt 3.1).

4.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

- **Menschen, Tiere und Pflanzen**

Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht derzeit aus Grünland unterschiedlicher Feuchtegrade. Je nach Nutzungsintensität und Grad der Vernässung weisen die Flächen eine unterschiedliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz auf. Insgesamt werden rund 10,64 ha mit wertvollen bzw. sehr wertvollen Biotopstrukturen in Anspruch genommen.

Davon unterliegen 1,24 ha als Feuchtwiesen dem Pauschalschutz nach § 24 LPflG, weitere 2,87 ha werden als Verdachtsflächen nach § 24 eingestuft. Ein Schutz dieser sehr wertvollen Flächen ist nicht möglich.

Der Verlust der Flächen in einer Größenordnung von rund 10,64 ha mit hoher bis sehr hoher Bedeutung ist innerhalb des Baugebietes nicht zu kompensieren. Er wird deshalb durch die Entwicklung gleichartiger Biotope im benachbarten Dürkheimer Bruch als Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Damit werden insbesondere die Eingriffe in die hochwertigen Biotope aber auch die Versiegelung von Boden ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf Lebensräume im Umfeld bestehen in Form einer Verstärkung des Barriereeffektes. Als betriebsbedingte Auswirkungen auf das Gewerbegebiet sind Lärmemissionen und Schadstoffausträge zu nennen, die sich bedingt auch auf angrenzende Biotope sowie den im Gebiet arbeitenden und lebenden Menschen auswirken können.

- **Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft**

Boden

Der belebte Boden geht durch Versiegelung und Aufschüttungen verloren bzw. wird in seiner Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan sieht die Versiegelung einer Fläche von insgesamt 12,57 ha vor. Da bereits 0,66 ha versiegelt sind und 1,82 ha künftig versiegelter Fläche im alten B-Plan berücksichtigt wurden, beträgt die anzurechnende Versiegelung 10,09 ha. Die Versiegelung verteilt sich auf private Baugrundstücke im Gewerbegebiet (7,91 ha) und im Sondergebiet (0,93 ha) sowie für öffentliche Verkehrsflächen (1,30 ha); entsiegelt werden 0,05 ha. Negative Auswirkungen auf den Boden werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und insbesondere ausserhalb des Plangebietes kompensiert.

Wasser

Die Versiegelung von Flächen wirkt sich erheblich auf den Wasserhaushalt aus. Zum Ausgleich des wegen der Versiegelung des Gebietes vermehrt abfließenden Niederschlagswassers sind Rückhaltevolumina für einen 20-jährigen Regen vorzusehen. Auf Basis zweier Ermittlungsverfahren zur Darstellung des erforderlichen Ausgleichsvolumens (Näherungsverfahren bzw. Modellregen) ergibt sich ein Rückhaltebedarf für die „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ von V_{erf} = 5.005 m³. Das erforderliche Ausgleichsvolumen wird im geplanten Regenrückhaltebecken II nachgewiesen, welches mit einem Gesamtvolumen von 6.834 m³ östlich des Philipp-Krämer-Ringes geplant ist.

Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser werden gefördert durch die Zuführung der ablaufenden Niederschläge in Flutmulden und Rückhaltebecken, naturnahe Gestaltung der vorhandenen Fließgewässer und Befestigung von Stellplätzen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser werden im Plangebiet zwei Flutmulden auf öffentlichen Flächen angelegt. Straßendurchlässe von Gräben werden breit dimensioniert. Fußwege werden als Stege angelegt.

Am Seegraben erfolgt eine Aufweitung des Grabenprofils. Das nördliche Grabenufer wird auf einer Breite von 10 m abgeflacht und im Hinblick auf eine Förderung feuchte- und nässeabhängiger Lebensgemeinschaften entwickelt.

Klima

Durch die Flächenversiegelung wird die Kaltluftbildung im Gebiet reduziert. Schadstoffausträge von Gewerbebetrieben und erhöhtes Verkehrsaufkommen beeinträchtigen die lufthygienische Situation. Das kann sich auf das Dürkheimer Bruch durch die Lage in einer inversionsgefährdeten Senke - bei ungünstigen Wetterlagen (Ostwind) unter Umständen auch auf die Kurstadt - nachteilig auswirken.

Landschaftsbild / Naherholung

Wegen der Größe des geplanten Baugebietes und des bislang weitgehend intakten Landschaftsbildes ist von erheblichen Veränderungen auszugehen. Durch die geplante Überbauung geht ein Teil der charakteristischen Bruchlandschaft verloren. Vor allem auch im Hinblick auf die Größe des Gewerbegebietes sind damit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Die fussläufige Wegstrecke aus dem Stadtgebiet in die freie Landschaft wird sich verlängern. Weiterhin wirken sich die Beseitigung von Gehölz- und Biotopstrukturen sowie Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet mindernd auf die Naherholungseignung aus. Die Pflanzfestsetzungen am nördlichen Gebietsrand dienen der Einbindung in die Landschaft bzw. als Sichtschutz zur geplanten B 271 neu. Zur Durchgrünung des Gebietes ist die Pflanzung hochstämmiger Laubbäume entlang der Erschließungsstraßen und auf privaten Grünflächen bzw. Stellplätzen vorgesehen.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. von untergeordneter Bedeutung. So wird z.B. die Landwirtschaft als sog. Kulturgut nur noch sehr extensiv ausgeübt.

- **Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Im Plangebiet kommen auf großen Flächen wertvolle Feuchtlebensräume, auf nassen bis wechselfeuchten Sonderstandorten, teilweise in extensiver Nutzung vor. Diese wertvollen Biotope haben sich entsprechend der standörtlichen Voraussetzungen von Böden mit geringem Grundwasserflurabstand und der davon abhängigen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung entwickelt. In stärker vernäßten Bereichen konnte die Nutzung nur extensiv erfolgen und die Entwicklung von wertvollen, feuchteabhängigen Biotopen wurde dadurch gefördert. In der Folge entstand die typische Bruchlandschaft bei Bad Dürkheim.

4.4 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die zum Teil nach § 24 LPflG geschützten Biotope werden überbaut und gehen verloren. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen sind nicht möglich.

Neben den beschriebenen landespflegerischen Maßnahmen, die sich auf die einzelnen Schutzgüter beziehen, werden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Überbauung von geschützten Flächen nach § 24 LPflG und wertvoller Biotope und der Flächenversiegelung ausserhalb des Geltungsbereiches beschrieben. Dazu wurde ein landespflegerisches Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsflächen zum Bebauungsplan „Norderweiterung GE Bruch“ (Projekt 29/02 L.A.U.B. GmbH) entwickelt.

Im Dürkheimer Bruch steht eine Gesamtfläche von 13,31 ha, auf der die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen größtenteils durchgeführt werden können, zur Verfügung. Aufgrund nachrangiger Eignung einiger Flächen ergibt sich ein Flächendefizit an geeigneten Flächen, welches die Stadt Bad Dürkheim entweder durch Flächentausch mit geeigneten Flächen oder durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Kreisverwaltung decken wird. Damit werden insbesondere die Eingriffe in Biotope hoher und sehr hoher Wertigkeit (darunter auch § 24-Biotope) sowie die Versiegelung von Boden ausgeglichen. Durch die Entwicklung von Magerwiesen auf frischen bis feuchten Böden besteht ein enger funktionaler Bezug zu den im Baugebiet beeinträchtigten Biotoptypen. Die Verbindung zu den Eingriffsflächen erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB. Eine Befreiung von dem Pauschalschutz der nach § 24 LPflG geschützten Flächen kann damit beantragt werden.

4.5 Fazit

Trotz der genannten Umweltfolgen hat sich der Stadtrat von Bad Dürkheim unter Abwägung der widerstreitenden Belange entschlossen, die Belange der Wirtschaft im Interesse der Bevölkerung und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielvorgaben höher zu gewichten, denn die Baugebietsausweisung bildet die Grundlage zur Ansiedlung von Betrieben und leistet damit einen Beitrag zur Sicherung und zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Die beabsichtigten grünordnerischen Maßnahmen sind dazu geeignet, die unbestritten auftretenden Eingriffe in Natur und Landschaft langfristig zu kompensieren und den Anforderungen an eine nachhaltige Bauleitplanung gerecht zu werden.

5 Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Einwohnerbeteiligung wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“ am 12.11.1998 um 18 Uhr im Ratssaal der Stadt Bad Dürkheim durchgeführt.

5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan „Nord-West-Erweiterung Gewerbegebiet Bruch“ in der Zeit vom 25.09.1998 – 06.11.1998 durchgeführt.

Dieses erste Beteiligungsverfahren wurde auf der Basis aktualisierter Entwurfsunterlagen in der Zeit vom 19.11.2002 bis 31.01.2003 ergänzt.

5.3 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Norderweiterung Gewerbegebiet Bruch“ wurde in der Zeit vom 14.06.2004 – 19.07.2004 durchgeführt. Die eingegangen Stellungnahmen machten keine Änderung der Bebauungsplan-Satzung erforderlich.

6 Planverwirklichung

Zur Planverwirklichung sind bodenordnende Maßnahmen notwendig. Es ist erforderlich, eine Baulandumlegung durchzuführen. Die Probleme, die sich aufgrund der kleinteiligen Parzellenstruktur im Hinblick auf die Zuteilung von Baugrundstücken vor dem Hintergrund des „Privatnützigkeiterfordernisses“ ergeben, sind durchaus bekannt. Damit eine umlegungstechnische Realisierung möglich wird, ist die Stadt Bad Dürkheim bestrebt, von den in § 59 BauGB geregelten Maßnahmen Gebrauch zu machen.

Für die Verwirklichung des Bebauungsplanes ist desweiteren eine Verlegung des Grabens E 4 zwischen Gewerbegebiet und der künftigen B 271 erforderlich. Sowohl zum naturnahen Ausbau der Gräben als auch für die Herstellung der Flutgräben bedarf es eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

7 Flächenangaben

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 17,02 ha und gliedert sich wie folgt auf:

- Sondergebiet für Handelsbetriebe (SO Handel) ..... ca. 2,94 ha 17,27 %
- Gewerbegebiet (GE) ..... ca. 10,62 ha 62,40 %
- Grünflächen (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan) ca. 1,87 ha 10,99 %
- Wasserflächen ..... ca. 0,19 ha 1,12 %
- Versorgungsflächen (Elektrizität, Pumpwerk) ..... ca. 0,01 ha 0,05 %
- Verkehrsflächen ..... ca. 1,39 ha 8,17 %

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Bad Dürkheim werden bei der Realisierung des Gebietes - abgesehen von den Planungskosten sowie eventuellen Ansprüchen i.S.d. §§ 40 ff BauGB - insbesondere Kosten entstehen für den Grunderwerb, die Herstellung der Erschließung und die Herstellung der Ausgleichsflächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes.

Die erforderlichen Finanzmittel werden vor Durchführung der Maßnahmen im Haushalt der Stadt Bad Dürkheim bereitgestellt.