

## Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

### Bebauungsplan

---

>Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des  
Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III<  
**-Teilbereich 2-**

---

#### ■ Entwurf der textlichen Festsetzungen

(die gegenüber der beschlossenen Fassung vom 06.11.2001 geänderten und ergänzten Festsetzungen sind *kursiv* dargestellt)



Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

**Fassung 11 / 2005**

ergänzt 09 / 2006

# **Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan**

## **>Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III – Teilbereich 2 <**

---

Gemäß §10 Abs. 4 Baugesetzbuch ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Mit dem Bebauungsplan >Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III < sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung und Erschließung des Globus Einkaufszentrums geschaffen werden und in diesem Zusammenhang eine Erweiterung des Gewerbegebietes Grünstadt Süd in östliche Richtung bis an die B 271/Neu vorgenommen werden, um rd. 19 ha zusätzliche gewerbliche Baufläche für den örtlichen Bedarf aber auch für ansiedlungswillige Betriebe anzubieten. Der Bebauungsplan wurde in der Folge in einen Teilbereich 1 und einen Teilbereich 2 aufgeteilt. Der Teilbereich 1 umfasst das Globus Einkaufszentrum und wurde bereits im Jahr 2004 in Kraft gesetzt. Der vorliegende Teilbereich 2 modifiziert den ursprünglichen Bebauungsplan und umfasst die übrige Gewerbefläche.

### **Verfahrensablauf**

Das Verfahren zur Aufstellung des Teilbereichs 2 des Bebauungsplanes >Gewerbegebiet Süd – An der B 271, mit Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Süd – Änderung III < wurde mit Beschluss vom 28.01.2003 aufgenommen und mit Satzungsbeschluss vom 06.02.2007 abgeschlossen. Im Verlauf des Planverfahrens wurden zwei Behördenbeteiligungen und zwei förmliche Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt.

### **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Weinbauamt der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz Bedenken gegen die Umwandlung des an das Biokompostwerk angrenzenden Teils des Gewerbegebietes in ein Industriegebiet geäußert, weil befürchtet wurde, dass sich die ohnehin durch das Biokompostwerk bereits hohe Geruchsvorbelastung durch die im Industriegebiet anzusiedelnden Betriebe weiter verschlechtert. Besonders betroffen hiervon wäre ein Aussiedlerhof im Osten des Plangebietes. In die gleiche Richtung gingen die Bedenken des Bauern- und Winzerverbandes und des Anwaltes des betroffenen Landwirts.

In Abstimmung mit den genannten Bedenkenträgern wurde zur Bewältigung des Problems in die Planung eine Festsetzung aufgenommen, wonach im festgesetzten Industriegebiet Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I gem. Abstandserlass Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Schutzabstand > 1500 m) bis Abstandsklasse IV (Schutzabstand > 500) nicht zulässig sind. Zudem sind Gewerbebetriebe mit einem zu erwartenden Geruchsimmissionsbeitrag von mehr als 0,02 Geruchsstunden/Jahr auf allem maßgeblichen Beurteilungsf lächen gem. der Geruchsimmissionsrichtlinie nicht zulässig.

Der NABU weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass in der Region bereits in erheblichem Umfang Gewerbeflächen ansiedlungsreif zur Verfügung stehen und dass es aufgrund der planbedingten Versiegelung zu einer Verschärfung der Abflusssituation kommen kann. Es wird eine lokalklimatische Untersuchung gefordert und ein Gesamtkonzept für eine Ausgleichsfläche fordert. Der BUND bemängelt ein Ausgleichsflächendefizit.

Die Stadt weist jedoch darauf hin dass nach dem LEP III aufgrund der Ausweisung als landesweit bedeutsamer Gewerbestandort eine Verpflichtung zur Gewerbeflächenausweisung am Standort Grünstadt gibt, der mit der Planung nachgekommen wird. Die Planung weist genügend Ausgleichsflächen aus und das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan enthalten, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleistet ist. Die übergreifenden klimatischen Auswirkungen können nur auf der Ebene der Regionalplanung ermittelt werden.

Hinsichtlich der Einwände der Deutschen Telekom wurde entschieden, dass eine einvernehmliche Lösung der Verlegung unterirdischer Telekommunikationsleitungen gesucht werden soll.

Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr, Speyer, hatte Bedenken gegen die im Plan vorgesehene Umgestaltung der Landesstraße L 453 zur verbesserten Anbindung des Biokompostwerkes erhoben, die in weiteren Gesprächen jedoch ausgeräumt werden konnten, so dass die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf Kosten des Eigentümers des Biokompostwerkes und der Bau des Kreisverkehrsplatzes zur Anbindung des Plangebietes weiter betrieben werden können. Im weiteren Verfahren forderte der Landesbetrieb entsprechende Baudurchführungsvereinbarungen und Kostentragungsvereinbarungen. Weiterhin fordert der Landesbetrieb die Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen der L 453 und der B 271 auf die gewerbliche Nutzung. Die Stadt weist darauf hin, dass nach dem Verkehrsgutachten des Büros Modus Consult die bestehenden gewerblichen Siedlungsgebiete heute und auch künftig einer höheren Verkehrsbelastung ausgesetzt sein werden, als das Plangebiet, in dem empfindliche Nutzungen, wie betriebszugehöriges Wohnen usw., ausgeschlossen sind. Die Richtwerte der maßgeblichen DIN 18005 werden voraussichtlich nicht erreicht.

## **Berücksichtigung der Umweltbelange**

### ***Schutzgut Mensch***

Das geplante Gewerbe- und Industriegebiet schließt direkt an das bestehende Biokompostwerk der GML Ludwigshafen an, das damit nicht mehr im Außenbereich, sondern künftig innerhalb des gewerblichen Siedlungszusammenhanges liegt. Vom Biokompostwerk gehen Immissionen durch Gerüche und durch Keime und Sporen auf die angrenzenden Flächen aus, die bei der Planung zu berücksichtigten waren. Nach der ursprünglichen Planung waren sowohl die im Plangebiet arbeitenden Menschen als auch das in direkter Nachbarschaft zum Biokompostwerk angeordnete Globus-Einkaufszentrum betroffen.

Die Keim- und Sporenbelastung wurde zuerst durch das Institut für Angewandte Mikrobiologie, Gießen, untersucht und die Ergebnisse im Gutachten „Immissionsmessungen luftgetragener Mikroorganismen im Umfeld des Kompostwerkes in Grünstadt“ vom 16.07.1999 dargestellt. Die Geruchsbelastung wurde durch das Büro Arcadis Trischler & Partner, Darmstadt, untersucht und die Ergebnisse im Emissions-/Immissionsgutachten vom 14.08.1998 zusammengefasst.

Seinerzeit wurde festgestellt, dass die Konzentration der Keime im Bereich der Konzentration in der „normalen“ Außenluft liegt, so dass eine Beeinträchtigung von Lebensmitteln als auch von Nutzern benachbarter Einrichtungen nicht entstehen kann.

Hinsichtlich der Gerüche wurde festgestellt, dass bei Errichtung einer 5-6 m hohen Immissionsschutzwand als Begrenzung des Freilagers des Kompostwerkes mit Teilüberdachung des Freilagers und Anlage einer Immissionsschutzpflanzung auf einer Anschüttung der Betonwand in 220 m Entfernung zum Kompostwerk die Werte der Geruchsimmissionsrichtlinie eingehalten werden können.

Im weiteren Planverfahren wurde die Lage des Globus-Einkaufszentrums ca. 300 nach Süden an den heutigen Standort verschoben.

Mit Blick auf die geänderte Planung wurden weitere Untersuchungen der Geruchs- und Keimbelastungen dann in den Jahren 2001, 2002, 2004 durch den TÜV Süddeutschland vorgenommen und in entsprechenden Gutachten aufbereitet.

Das Gutachten ergeben, dass sowohl das bestehende Industriegebiet, als auch die geplante Erweiterungsfläche eine deutliche Vorbelastung durch Gerüche aufweisen. Hieran ist jedoch nicht nur das Biokompostwerk, sondern auch die Firmen Sita, die Aafes-Bäckerei, Lack- und Lösemittel produzierende und andere Firmen beteiligt.

Nach der aktuellsten Untersuchung ist die Gesamtbelastung von 2001 bis 2004 auf den Untersuchungsflächen direkt südlich des Biokompostwerkes zurückgegangen, während die Belastung auf den hieran südlich anschließenden Flächen gestiegen ist. Bei genauerer Betrachtung zeigt sich jedoch, dass der Geruchsstundenanteil des Biokompostwerkes gefallen ist bzw. stagniert hat, während der Geruchsstundenanteil durch andere Betriebe gestiegen ist. Hieran ist die Bäckerei der Fa. Aafes maßgeblich beteiligt.

Die Ergebnisse einer Geruchsuntersuchung gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie sind dabei grundsätzlich nur im Rahmen des immissionsschutzrechtlichen Genehmigungs- und Überwachungsverfahrens für einzelne Vorhaben verbindlich, nicht jedoch für die gemeindliche Bauleitplanung. Der Plangeber kann nach dem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung darauf vertrauen, dass eine Konfliktbewältigung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgt, sofern im Rahmen der Bauleitplanung die Frage geklärt ist, ob hierbei überhaupt eine Lösung möglich ist.

Nach Immissionsrichtlinie soll die Genehmigung für eine Anlage auch bei Überschreitung der Immissionswerte nicht versagt werden, wenn der von der zu beurteilenden Anlage zu erwartende Immissionsbeitrag auf keiner Beurteilungsfläche den Wert 0,02 überschreitet. Damit ist einerseits sichergestellt, dass nur unerhebliche Veränderungen der Geruchsimmissionen zugelassen werden, andererseits jedoch durchaus die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen baulich genutzt werden können, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens die entsprechenden Nachweise vorgelegt werden.

Die Untersuchung der Keimbelastung kommt zum Ergebnis, dass der Orientierungswert für die Gesamtkeimzahl am Arbeitsplatz in einem Abstand von 200 m südlich der Anlage wieder deutlich unterschritten, während in 400 m bereits die Grundbelastung erreicht wird.

Folgende Festsetzungen der Planung sollen dafür sorgen, dass ein verträgliches Nebeneinander zwischen Biokompostwerk und Baugebiet entsteht.

Festsetzung eines 25 m tiefen und 4 m hohen bepflanzten Walles direkt um das Biokompostwerk herum.

Ausweisung der Flächen direkt um das Kompostwerk herum als Industriegebiet. Damit wäre das Biokompostwerk auch innerhalb des Baugebietes, erst recht jedoch am Rand mit umgrenzendem Schutzwall zulässig.

Innerhalb des so festetzten Industriegebiets sind sonstige, d.h. nicht wesentlich störende Betriebe, nur als Ausnahme zulässig, um sicherzustellen, dass sich keine störungsempfindlichen Betriebe in dem vorbelasteten Umfeld ansiedeln. Zudem sind störungsempfindliche Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und betriebsbezogene Wohnungen sowie alle störungsempfindlichen kirchlichen, sozialen, sportlichen und gesundheitlichen sowie kulturellen Einrichtungen gänzlich ausgeschlossen.

Der äußere Teil des Industriegebietes, der an den Bestand, bzw. das folgende Gewerbegebiet angrenzt, ist als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, wo nur solche Gewerbebetriebe zulässig sind, die nicht erheblich belästigen, so dass das Gebiet hinsichtlich seines Emissionsverhalten einem Gewerbegebiet entspricht. Damit entsteht ein Puffer zu den angrenzenden gewerblichen Nutzungen, ohne dass eine erhöhte Sensibilität bezüglich der Einwirkungen durch das Kompostwerk in Kauf genommen werden müsste.

Darüber hinaus erfolgt eine Kennzeichnung der Bauflächen im Industriegebiet als Hinweis auf die erhöhte Geruchs- und Keimbelastung.

Zwischen dem Industriegebiet und dem anschließenden Gewerbegebiet wird ein 16 m breiter, dicht bepflanzter Grünstreifen angeordnet, der die Aufgabe hat Geruchsfahnen zu verwirbeln und luftgetragene Mikroorganismen aus der Luft auszukämmen.

Zudem wird das bisherige gewerbliche Bauland auf der Wind abgewandten Seite des Kompostwerkes zu einer Streuobstwiese umgewidmet. Dieser Bereich ist aufgrund der vorherrschenden südwestlichen Winde der am stärksten durch Gerüche gefährdete Teil des Gebietes, so dass mit der Umwidmung das Konfliktpotenzial deutlich entschärft wird.

Östlich der Umgehungsstraße liegen die Betriebs- und Wohngebäude eines Aussiedlerhofes, die nachweislich des Geruchsgutachtens die höchste Gesamtbelastung zu tragen haben. Mit der Streuostpflanzung sollen in Ergänzung zum begrünten Wall Geruchsfahnen zu verwirbelt und Luft getragene Mikroorganismen aus der Luft ausgekämmt werden. Dem Schutz vor Störungen aus dem geplanten Industriegebiet dient auch die Festsetzung, dass Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I gem. Abstandserlass Rheinland-Pfalz (Schutzabstand > 1500 m) bis Abstandsklasse IV (Schutzabstand > 500) bzw. Gewerbebetriebe mit einem zu erwartenden Geruchsimmissionsbeitrag von mehr als 0,02 Geruchsstunden/Jahr nicht zulässig sind.

### ***Schutzgut Tiere und Pflanzen***

Mit der Planung werden erhebliche Umwelteinwirkungen vorbereitet, die im Rahmen des Grünordnungsplanes und des Umweltberichtes erfasst, beschrieben und bewertet werden. Das Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine naturschutzrechtlich bedeutsamen Flächen auf. Der Anteil der für den Arten- und Biotopschutz bedeutsamen Flächen ist sehr gering. Diese Flächen werden nicht verändert.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird der Umfang und der Wert des entfallenden Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ermittelt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. Dementsprechend sieht die Bebauungsplanung 4 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen mit einem Gesamtumfang von 5,4 ha vor. Die Flächen stehen im Eigentum der Stadt, so dass die Durchführung der Maßnahmen gesichert ist.

### ***Schutzgut Klima und Luft***

Mit den baulichen Versiegelungen sind Veränderungen der kleinklimatischen Situation verbunden (Erhöhung der Temperaturspitzen, Minderung der Luftfeuchte, Kaltluftentstehung und der Windgeschwindigkeit, Minderung Luftqualität durch Verkehrszunahme).

Durch die Pflanzmaßnahmen im Plangebiet können die Beeinträchtigungen abgemildert werden.

### ***Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild***

Die mit der Planung entstehende Bebauung verändert das vorgefundene Landschaftsbild. Dieses ist jedoch bereits durch zahlreiche Beeinträchtigungen vorbelastet.

Landschaftspflegerische und grünordnerische Maßnahmen sorgen für eine gute Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes in die umliegende Landschaft.

### ***Schutzgut Boden***

Durch die entstehende Bebauung und Versiegelung gehen in den betreffenden Teilbereichen die natürlichen Bodenfunktionen verloren. Der Boden ist jedoch im Plangebiet durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt und nicht mehr naturnah.

Die Planung mindert die Beeinträchtigungen durch eine Begrenzung des Versiegelungsanteils, die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen und die Durchgrünung des Baugebietes. Ein Ausgleich soll durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf den plangebietsexternen Ausgleichsflächen erreicht werden.

### ***Schutzgut Wasser***

Die entstehende Bebauung und Versiegelung wirkt sich auf die Niederschlagsversickerung damit auf die Grundwasserneubildung aus. Zudem wird der Oberflächenabfluss erhöht. Die Planung weist daher am Rand des Gebietes eine durchgehende Regenwasserrückhaltemulde aus, die die Abflussspitzen drosselt und die Versickerungsrate wieder erhöht. Die Planung begrenzt zudem die zulässige Befestigung auf den Gewerbegrundstücken und schreibt wasserdurchlässige Stellplatzanlagen vor.

## **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Umfang und die Lage der geplanten Gewerbegebietserweiterung wurde bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt in der Fassung der 3. Änderung festgelegt und mit der 4. Änderungsfassung aus dem 2002 bestätigt. In dieser Fassung wurde auch der Standort des Globus Einkaufszentrums festgelegt.

Zuvor wurde dessen Standort im Plangebiet verändert, da auf die Auswirkungen durch Geruch und Sporen durch das Biokompostwerk reagiert werden sollte.

Der Bebauungsplan, der erstmals im Jahr 2001 als Satzung beschlossen wurde, hat im Zuge der anstehenden Planung für den Teilbereich 2 nochmals Änderungen erfahren, So wurden u.a. der Anteil der internen Ausgleichs- und Grünflächen erhöht, externe Ausgleichsflächen ausgewiesen, das Erschließungssystem flexibler gestaltet und der Umfang des Sondergebietes für Einzelhandel verringert.

**Grünstadt, den 28.02.2007**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Rechtsgrundlagen

**BauGB** - Baugesetzbuch in der Fassung des EAG Bau vom 24. Juni 2006 (BGBl. I S. 1359), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224),

**BauNVO** - Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

**LBauO** - Landesbauordnung Rheinland-Pfalz in der Fassung vom 01.01.1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01. 2000 (GVBl. S. 470)

## STÄDTEBAULICHE FESTSETZUNGEN § 9 (1) BauGB

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 *Der in der Planzeichnung mit SO ‚Zweckgebundene Stellplätze‘ bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **sonstiges Sondergebiet** gem. § 11 (2) BauNVO **für Stellplätze** des im angrenzenden Teilbereich I des Bebauungsplanes zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 (2) (3) Nr. 2 BauNVO.*

*Die Stellplätze sind dabei nur innerhalb der hierfür gem. § 9 (1) 4 BauGB in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zugelassen.*

- 1.2 *Der in der Planzeichnung als GI bzw. GIE bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **Industriegebiet** gem. § 9 BauNVO.*

*In dem mit GI bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes sind nur solche **Gewerbebetriebe** nach § 9 (2) BauNVO zulässig, die im Sinne von § 9 (1) BauNVO aufgrund ihres Störungsgrades in anderen Baugebieten nicht zulässig sind, § 1 (4) BauNVO. Sonstige Gewerbebetriebe nach § 9 (2) BauNVO sind nur als Ausnahme zulässig, § 1 (5 und 9) BauNVO.*

*In dem mit GI bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke im Sinne von § 9 (3) 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO).*

*In dem mit GIE bezeichneten Teilbereich des festgesetzten Industriegebietes sind nur solche **Gewerbebetriebe** nach § 9 (2) BauNVO zulässig, die im Sinne von § 8 (1) BauNVO **nicht erheblich belästigen**, § 1 (4) BauNVO.*

*Im festgesetzten Industriegebiet GI bzw. GIE sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art, **Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes** sowie Gebäude und Räume für freiberufliche Tätigkeiten i.S.v. § 13 BauNVO nicht zulässig, § 1 (5 und 9) BauNVO). Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind auch nicht als sogen. ‚Gewerbebetriebe anderer Art‘ zulässig.*

*Im festgesetzten Industriegebiet GI bzw. GIE sind betriebsbezogene **Wohnungen** im Sinne von § 9 (3) 1 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO).*

*Im festgesetzten Industriegebiet GI und GIE sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I gem. Abstandserlass Rheinland-Pfalz vom 26.02.1992 (Schutzabstand > 1500 m) bis Abstandsklasse IV (Schutzabstand > 500) nicht zulässig, § 1 (9) BauNVO.*

*Aufgrund der bestehenden Geruchsbelastung sind im festgesetzten GI/GIE Gewerbebetriebe mit einem zu erwartenden Geruchsimmissionsbeitrag von mehr als 0,02 Geruchsstunden/Jahr auf allem maßgeblichen Beurteilungsflächen gem. Pkt 3.3 der Geruchsimmissionsrichtlinie vom 21.09.2004 nicht zulässig*

**1.3** *Der in der Planzeichnung als GE bezeichnete Baubereich ist festgesetzt als **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO.***

*Im festgesetzten Gewerbegebiet sind **Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes** nicht zulässig, § 1 (5 und 9) BauNVO).*

*Im festgesetzten Gewerbegebiet GE sind **betriebsbezogene Wohnungen** im Sinne von § 8 (3) 1 BauNVO und **Vergnügungsstätten** im Sinne von von § 8 (3) 2 BauNVO auch als Ausnahme nicht zulässig, § 1 (6) BauNVO). *Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind auch nicht als sogen. ‚Gewerbebetriebe anderer Art‘ zulässig.**

*Im festgesetzten Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur als Ausnahme zulässig, wenn keine innenstadtrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimente angeboten werden.*

*Als relevante Sortimente im Sinne dieser Vorschrift gelten*

- 1. Nahrungsmittel/Getränke,*
- 2. Drogeriewaren/Kosmetikartikel,*
- 3. Haushaltswaren/Glas/Porzellan,*
- 4. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel,*
- 5. Kunst/Antiquitäten,*
- 6. Baby-/Kinderartikel,*
- 7. Bekleidung/Lederwaren/Schuhe,*
- 8. Unterhaltungselektronik/Computer/HiFi/Elektrohaushaltswaren,*
- 9. Foto/Optik,*
- 10. Einrichtungszubehör/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe, 11. Musikalienhandel,*
- 12. Uhren/Schmuck,*
- 13. Spielwaren,*
- 15. Sportartikel,*
- 16. Schnittblumen.*

*Aufgrund der bestehenden Geruchsbelastung sind im festgesetzten GE Gewerbebetriebe mit einem zu erwartenden Geruchsimmissionsbeitrag von mehr als 0,02 Geruchsstunden/Jahr auf allem maßgeblichen Beurteilungsflächen gem. Pkt 3.3 der Geruchsimmissionsrichtlinie vom 21.09.2004 nicht zulässig.*

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR 1 BauGB - § 17 BauNVO)**

- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung wird für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt:
- 2.2** Die **Grundflächenzahl** (GRZ) darf in allen Baubereichen den Wert von 0,8 nicht überschreiten.
- 2.3** Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) darf in dem Baubereichen GE, GI und GIE den Wert von 1,6 nicht überschreiten.
- 2.4** In den *Baubereichen GE, GI und GIE* wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt und darf den Wert 3 Vollgeschosse nicht überschreiten.

**2.5** Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in den Baubereichen GE, GI und GIE maximal 10,00 m

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenangaben gilt der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteils. Als oberer Bezugspunkt wird der *obere Abschluss der Aussenwand bei Gebäuden mit Flachdach bzw. die Oberkante Dachkonstruktion bei geneigten Dachformen festgelegt.*

Bei geneigten und gewölbten Dächern kann *ausnahmsweise* eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis zu 14 m zugelassen werden, wenn die Traufwandhöhe des Gebäudes, *gemessen von Oberkante Verkehrsfläche bis Schnittkante aufgehende Wand mit der Dachhaut*, das Maß von 10,0 m nicht überschreitet.

**2.6** Die Werte für die GRZ und GFZ gelten als Höchstwertgrenze, dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Vorschriften der LBauO für Rheinland-Pfalz zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

**3. BAUWEISE (§ 9 (1) NR 2 BauGB , § 22 (1 und 4) BauNVO)**

**3.1** Die Bauweise ist für die Baubereiche GE, GI und GIE als besondere Bauweise festgesetzt.

**3.2** Bei besonderer Bauweise dürfen die Gebäude ausnahmsweise an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand nach den Vorschriften der LBauO einzuhalten. *Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.*

**4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

**4.1** Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sind nach den Vorschriften der LBauO zu errichten. Vor Garagen ist jeweils ein Stauraum von 5 m Tiefe vorzusehen.

**4.2** Ausnahmsweise können Carports auch im Stauraumbereich errichtet werden.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN UND SICHTWINKEL, VERKEHRSFLÄCHEN  
BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

**5.1** Die Flächen innerhalb der Sichtwinkel sind von jeder Bebauung freizuhalten. Einfriedungen und Anpflanzungen dürfen 0,8 m Höhe nicht überschreiten.

# GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (1 UND 1A) BauGB

## **6. BEFESTIGUNG UND PFLANZMASSNAHMEN IM BEREICH DER PRIVATEN GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN, (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **6.1 MASSNAHME W1 – WASSERDURCHLÄSSIGE BEFESTIGUNG STELLPLÄTZE**

Alle Stellplätze sind, sofern andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen und soweit dies mit der vorgesehenen Nutzung vereinbar ist, wasserdurchlässig zu befestigen oder das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern, z.B. in Rasenfläche oder bepflanzten Mulden.

### **6.2 MASSNAHME P1 – EINGRÜNUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Alle aufgrund der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen (20%) sind als Grünflächen dauerhaft gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Gehölzpflanzungen haben in einem Raster von 1,5 m x 1,0 m zu erfolgen. Alle nicht für die Anpflanzung von Sträuchern vorgesehenen Flächen sind mit der Regelsaatmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) einzusäen.

### **6.3 MASSNAHME P2 – STELLPLATZEINGRÜNUNG**

Alle Stellplätze sind Einzugrünen, wobei im Sondergebiet je 10 Stellplätze und im Gewerbe-/Industriegebiet je 6 Stellplätze eine standortgerechter Laubbaumhochstamm sowie zwei Sträucher gemäß Pflanzliste Nr. 1 in unmittelbarer Nähe der Stellplätze anzupflanzen sind. Pro Baumstandort ist eine Baumscheibe von mind. 10qm Fläche vorzusehen und gegen Befahren zu schützen.

### **6.4 MASSNAHME P 3- FASSADENBEGRÜNUNG**

Alle geschlossenen Fassadenflächen > 30 qm sind mit Kletterpflanzen aus der Pflanzliste Nr. 5 einzugrünen.

### **6.5 MASSNAHME P 4 - FELDGEHÖLZANPFLANZUNGEN ZUR EINGRÜNUNG DES SONDERGEBIETES**

Die am Rande des Sondergebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern gemäß Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20% Heister in die Strauchpflanzungen zu integrieren.

### **6.6 MASSNAHME P 6 – ALLEEARTIGE STRASSENRAUMEINGRÜNUNG DER PLANSTRASSEN 1-5**

Entlang der Planstraßen 1-5 sind gemäß Planzeichnung Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen.

## **7. PFLANZMASSNAHMEN IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN, (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **7.1 MASSNAHME P 5 - FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN/EINGRÜNUNG DES SCHUTZWALLES**

Der Schutzwall entlang des Geländes des Biokompostwerkes im nördlichen Planungsgebiet ist mit einheimischen, standortgerechten Feldgehölzen aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. Zum Erreichen eines dichten Aufbaus sind mindestens 20 % Heiser und Stammbüsche in die Strauchpflanzungen zu integrieren.

Die im Bereich zwischen Schutzwall und dem Gelände des Biokompostwerkes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind zu 40 % mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern aus der Pflanzliste Nr. 3 einzugrünen. Die Pflanzungen haben gruppenweise in einem Raster von 1,50 m x 1 m zu erfolgen. In die Strauchpflanzungen sind mindestens 20 % Heister und Stammbüsche zu integrieren.

Die verbleibenden 60 % der Flächen zum Anpflanzen sind mit der Regelsaatmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrassen – Standard mit Kräutern) einzusäen.

### **7.2 MASSNAHME P 8 – ANLAGE EINER EXTENSIVEN STREUOBSTWIESE ÖSTLICH DES BOKOMPOSTWERKES**

*Im Bereich der mit P 8 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen im nordöstlichen Plangebiet hat die Anlage einer extensiven Streuobstwiese zu erfolgen. Hierzu ist pro 100 qm Fläche ein standortgerechter Obstbaumhochstamm gem. Pflanzliste Nr. 6 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Als Unternutzung hat eine extensive Grünlandnutzung zu erfolgen. Hierzu ist die Fläche höchstens zweimal jährlich zu mähen und das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren. Eine Düngung der Fläche ist zu unterlassen.*

### **7.3 MASSNAHME P 10 – FELDGEHÖZPFLANZUNGEN ZUR EINGRÜNUNG DES GEWERBE-/INDUSTRIEGEBIETES**

*Auf den mit P 10 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen sind Feldgehölze aus der Pflanzliste Nr. 3 im Raster von 1,5 m x 1 m anzupflanzen. Zum Erreichen eines stufigen, dichten Aufbaus sind ca. 20 % Heister und Stammbüsche in die Strauchpflanzung zu integrieren.*

## **8. PFLANZMASSNAHMEN IM BEREICH DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN, (§9 (1) Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 MASSNAHME P 6 – ALLEEARTIGE STRASSENRAUMEINGRÜNUNG DER PLANSTRASSEN 1-5**

Entlang der Planstraßen 1-5 sind gemäß Planzeichnung Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen.

### **8.2 MASSNAHME P 7 – EINGRÜNUNG DER STRASSENBEGLEITENDEN GRÜNFLÄCHE IM NÖRDLICHEN PLANUNGSGBIET (BEREICH GEPLANTER KREISVERKEHRSPLATZ)**

Die Straßenbegleitenden Grünflächen im nördlichen Planungsgebiet sind mit einem mageren Substrat zu versehen und mit der Saatgutmischung RSM 2.4 (Gebrauchsrassen- Kräuterrasen) einzusäen. Die Mahd hat 3-4-mal jährlich zu erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzufahren.

Des Weiteren sind einheimische, standortgerechte Sträucher aus der Pflanzliste Nr. 3 in Gruppen von 2-3 Stück oder einzelstehend anzupflanzen.

### **8.3 MASSNAHME P 9 – EINSEITIGE STRASSENRAUMEINGRÜNUNG ENTLANG DER FUSS- UND RADWEGE**

Entlang der festgesetzten Fuß- und Radwege sind einseitig Laubbaumhochstämme aus der Pflanzliste Nr. 2 anzupflanzen.

## **9. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER, (§9 (1) Nr. 14 UND 20 BauGB)**

### **9.1 MASSNAHME W2 – VERSICKERUNG DES NIEDERSCHLAGSWASSERS UND ANLAGE EINES OFFENEN GRABEN – UND MULDEMSYSTEMS ENTLANG DER B 271**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist soweit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung oder in Mulden zur Verdunstung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das entlang der B 271 anzulegende Graben- und Mulden System einzuleiten. Zur Verminderung des abzuleitenden Niederschlagswassers sollte es nach Möglichkeit in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser oder für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden.

### **9.2 MASSNAHME M1 –NATURNAHE GESTALTUNG DER GRÄBEN UND MULDEN / FELDGEHÖLZ – UND BAUMPFLANZUNGEN**

Die Ränder der anzulegenden Gräben und Mulden sind abschnittsweise mit standortgerechten nässeverträglichen Feldgehölzen aus der Pflanzliste Nr. 4 zu bepflanzen. In den flachen Graben- und Muldenabschnitten hat eine Initialpflanzung mit einheimischen, standortgerechten feuchtigkeitsliebenden Stauden gemäß Pflanzliste zu erfolgen. Steilere Beschönungsbereiche sind mit der Saatgutmischung RSM 7.3 (Landschaftsrassen – Feuchtlagen) einzusäen. Eine dauerhafte Pflege zur Instandhaltung der Gräben und Mulden ist zu gewährleisten.

Alle Flächen, die nicht für die Anlage von Gräben und Mulden bzw. für Gehölzanzpflanzungen benötigt werden, sind mit Landschaftsrassen RSM 7.1.2 (Landschaftsrassen-Standard mit Kräutern) einzusäen. Diese Flächen sind zwei mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist von der Fläche abzufahren.

## **9. ERHALTUNG VON PFLANZUNGEN, (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Die gepflanzten Bäume, Sträucher und sonstigen Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und insbesondere bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 und RAS-LG 4 vor schädigenden Einflüssen zu schützen..

## **10. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, (§9 (1) Nr. 25 BauGB)**

### **PFLANZENAUSWAHL UND QUALITÄT**

Zur optimalen Entfaltung der Funktionsfähigkeit der Gehölzstrukturen und sonstigen Anpflanzungen sind nur einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Die folgenden Pflanzenartenlisten stellen eine Auswahl der zu verwendenden Arten dar:

### **Pflanzliste Nr. 1**

Hochstämme ( 2 xv., StU 10-12 cm)

Strauchgehölze (2 xv, 100-125 cm)

Säulenförmiger Spitz-Ahorn (Acer platanoides " Columnare")

Feld-Ahorn " Elsrijk" (Acer campestre " Elsrijk)

Gefülltblühende Rosskastanie (Aesculus hippocastanum "Baumanni")

Stadtlinde (Tilia cordata "Greenspire")

Kornelkirsche (Cornus mas)

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Hasel ( Corylus avellana)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)

### **Pflanzliste Nr. 2: Alleebäume**

Hochstämme ( 3 xv., StU 12-14 cm)

Gefülltblühende Rosskastanie (Aesculus hippocastanum "Baumanni")

Feld-Ahorn " Elsrijk" (Acer campestre " Elsrijk)

Säulenförmiger Spitz-Ahorn (Acer platanoides " Columnare")

Blüten-Mandel (Prunus dulcis "Rosea")

Stadt-Linde (Tilia cordate "Greenspire")

### **Pflanzliste Nr. 3: Feldgehölzanpflanzungen/ Eingrünung der nicht überbaubaren Flächen**

Stammbüsche ,(3xv., StU 12-14 cm)

Trauben-Eiche (Quercus petraea)

Stiel-Eiche ( Quercus robur)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Eberesche ( Sorbus aucoparia)

Vogel-Kirche (Prunus avium)

Strauchgehölze, 2 xv., 100-125

Heistler, 2 xv., 125-150

Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)

Spitz-Ahorn ( Acer platanoides)

Feldahorn ( Acer campestre)

Hasel ( Corylus avellana)

Hundsrose (Rosa canina)

Hänge-Birke (Betula-pendula)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Kornelkirsche (Cornus mas)

Pfaffenhütchen (Euonymus eoropaeus)

Schlehe (Prunus spinosa)

Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna)

Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus laevigate)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

### **Pflanzliste Nr. 4: Bepflanzungen im Bereich der Mulden und Gräben**

Bäume und Sträucher

(Heister, 2xv., 15-200 cm)

Sträucher, 100-125 cm)

Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Schwarz-Erde (*Alnus glutinosa*)  
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)  
Korb-Weide (*Salix viminalis*)  
Trauben-Kirche (*Prunus padus*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Stauden (Mindestinhalt Kulturgefäß 400 cm<sup>3</sup>)  
Gelbe Schwertlilie (*Iris pseudacorus*)  
Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)  
Waldsimse (*Scirpus sylvaticus*)  
Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*)  
Seggen-Arten (*Carex* Spec.)

#### **Pflanzliste Nr. 5: Klettergehölze**

( 2xv., mit Topfballen)

Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")  
Mauerwein (*Parthenocissus quinquefolia* " Engelmannii")  
Gemeiner Efeu (*Hedera helix*)  
Anemonen-Bergrebe( *Clematis montana* "Rubens")  
Gemeinde Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
Pfeifenwinde ( *Aristolochia macrophylla*)  
Rundblättriger Baumwürger (*Celastrus orbiculatus*)

### **11. ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN, (§9 (1a) BauGB)**

**11.1** *Die Maßnahmen im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche (AF) dienen dem Ausgleich der durch die vorgesehene Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne von § 1a BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den Baugrundstücken in den Baubereichen GI, GIE, GE und SO zugeordnet.*

**11.2** *Zudem führt die Stadt im Bereich der plangebietsexternen Ausgleichsflächen „Landgraben“ (Flst. Nrn. 2901/4, 2902/4, 2901/3), „Ober der Kohlstraße“ (Flst. Nr. 1526/1), „Ober der Haselhecke“ (Flst. Nr. 1189), „Rechts der Taubengartenhohl“ (Flst. Nr. 1800/2) nach Maßgabe des Grünordnungsplanes landschaftspflegerische Maßnahmen durch. Die Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich auf sonstigen von der Gemeinde bereit gestellten Grundstücken werden ebenfalls den Baugrundstücken in den Baubereichen GI, GIE, GE und SO zugeordnet.*

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 88 LBauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

### **8. WERBEANLAGEN (§ 88 (1) 1 LBauO)**

8.1 *(entfällt).*

- 8.2 Anlagen zur Eigenwerbung an Masten, Pylonen und dergleichen dürfen im Einzelfall eine Höhe von 16 m, bezogen auf den Bezugspunkt (siehe Ziffer 2.5) nicht überschreiten.

Hinweis der Deutschen Telekom:

Im Planbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG: Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher von der Dt. Telekom in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

Vor Beginn ist mit dem zust. Fernmeldeamt (Telekom) Verbindung aufzunehmen, damit alle erf. Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.

Hinweis des Geologischen Landesamtes Mainz:

Es sind Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 zu empfehlen.

Hinweise:

Bei Bauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, S. 159 ff) zu beachten.

Das Archäologische Denkmalpflegeamt Speyer ist vor Beginn aller Erdarbeiten mind. 4 Wochen vorher zu verständigen.

Werbeanlagen, die längs der B 271 in einem Abstand von 40 m und weniger zum Fahrbahnrand errichtet werden sollen, bedürfen gem. § 9 (2) FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes Straßen und Verkehr – Speyer.

**Baumpflanzungen**

- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten.
- Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 "Schutz vor Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden.
- Das DVGW-Regelwerk GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" ist bei der Planung zu beachten.

**Schutz des Mutterbodens (§202 BauGB)**

- Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten gem. DIN 18915 Blatt 3, abzuschleppen, bauseits auf Mieten zu lagern und mit einer Zwischenbegrünung zu schützen und sinnvoll wieder zu verwenden.



