

BEGRÜNDUNG

zu dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" in der Stadt Lauterecken

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt im wesentlichen Bereiche zwischen der DB-Bahntrasse und der Ostseite der Bahnhofstraße sowie deren Verlängerung (= Planstraße) im Norden der Stadt Lauterecken. Inhalt des Geltungsbereiches ist auch ein im Osten der Planstraße liegendes und als Lagerfläche bezeichnetes Areal im Retentionsraum des Glan (Flurname "Auf den Hüberstücken"), die Verbindungsstraße vom Gewerbegebiet zur B 420 und der Sichtdreiecksbereich der B 420 (beide im Norden des Planbereiches) sowie ein Parkplatz im Retentionsraum (Strömungsbereich) im Norden. Da es sich bei einem Teil der Fläche um eine Altablagerung der Deutschen Bahn AG handelt, die derzeit untersucht wird, bleibt dieser Bereich zunächst ausgeklammert. Es handelt sich um die Fläche zwischen der DB-Trasse und der Planstraße im nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Der genaue Verlauf des verringerten Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Flächengröße

Der Geltungsbereich umfasste ursprünglich 7,9 ha (inkl. landespflegerischen Ersatzflächen) mit überbaubaren Grundstücksflächen von ca. 1,7 ha. Nach Abzug der Altablagerung und der Übergangsfläche zur Planstraße (rd. 1,8 ha) verbleiben rd. 6,1 ha, wobei 0,8 ha auf Ersatzflächen entfallen.

1.3 Bebauungsplan und Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan angezeigt und bekanntgemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken ist derzeit in der Fortschreibungsphase. Der Bebauungsplan wird den künftigen Flächennutzungsplandarstellungen entsprechen.

1.4 Regional- und Landesplanung

Lauterecken liegt im Norden der Region Westpfalz, in einem Bereich mit erheblichen wirtschaftlichen Strukturschwächen (Raumtyp III lt. ROP Westpfalz). Durch den Truppenabbau und die Auflösung des Gutsbezirkes Baumholder haben sich weitere wirtschaftliche Probleme eingestellt. Eine zügige Vorgehensweise zur Schaffung von Arbeitsplätzen ist dringend geboten.

2. Planungsziele und -grundsätze

2.1 Planungsanlaß

Durch die Bereitstellung weiterer gewerblicher Bauflächen soll einheimischen Betrieben die Möglichkeit zur Expansion bzw. sonstigen Betrieben zur Neuansiedlung gegeben werden. Dies ist letztlich die Umsetzung der Forderungen der Regional- und Landesplanung in der gemeindlichen Bauleitplanung.

2.2 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung des Planbereiches hat nach funktionalen, gestalterischen und umweltrelevanten Aspekten zu erfolgen. Der Bauleitplan stellt das geeignete Instrumentarium dar, um gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung und eine menschenwürdige Umwelt zu gewährleisten.

Die Anbindung des Gebietes an eine Bundesstraße außerhalb des bebauten Ortsbereiches soll zur Immissionsentlastung innerstädtischer Bereiche beitragen.

2.3 Planungsgrundsätze

Für alle bebaubaren Flächen des Plangebietes gilt GE als Art der baulichen Nutzung. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer GRZ (= Grundflächenzahl) von 0,6 und einer GFZ (= Geschößflächenzahl) von 1,2 unter den Maximalwerten der BauNVO. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen darf 9 m nicht überschreiten.

2.4 Verkehrsplanung und Erschließung

Die Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt in verkehrsgünstiger und übersichtlicher Lage an die B 420 außerhalb der bebauten Ortslage. Für den ruhenden Verkehr ist auf den überbaubaren Flächen der privaten Betriebsgrundstücke eine ausreichende Stellplatzanzahl bereitzustellen. Zusätzlich wird eine Parkfläche im Norden des Plangebietes festgesetzt.

2.5 Grundsätze Immissionsschutz

Die Lage des Gebietes am nördlichen Rand des Mittelzentrums Lauterecken ist unter Beachtung der vorherrschenden Hauptwindrichtung "West-Nord-West" und evtl. auftretenden Immissionen auf die Stadt selbst oder auf Nachbargemeinden als vorteilhaft zu erachten.

Durch direkten Anschluß an eine außerörtliche Haupterschließungsstraße (B 420) werden Belastungen innerstädtischer Bereiche durch Zulieferverkehr weitgehend vermieden.

2.5.1 Luftreinhaltung

Im Planungsbereich ist durch die Festsetzung als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) nur die Unterbringung von dort zulässigen Betrieben erlaubt, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen dürfen.

2.5.2 Lärmschutz

Nutzungsart und Positionierung sowie Verkehrssituation lassen keine spürbare Erhöhung des Lärmpegels auf die bestehende Wohnhausbebauung erwarten. Mit einer Entlastung innerörtlicher Bereiche durch LKW-Verkehr ist zu rechnen.

2.6 Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

2.6.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des B-Planes

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes in der Stadt Lauterecken erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Richtlinien bei Eingriffen im Rahmen der Bauleitplanung liefert das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landespflegegesetz (LPfIG) Rheinland-Pfalz und das Baugesetzbuch (BauGB).

Das LPfIG spricht u. a. von der Vorsorgepflicht der Gemeinden zur Erhaltung bzw. Schaffung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes und der Pflege des Landschaftsbildes. Insbesondere sind Grünflächen und Grünbestände in erforderlichem Umfang zu schaffen oder zu erhalten.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 5 und 17 LPfIG durch geeignete landespflegerische Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Der § 17 (Landschaftsplanung in der Bauleitplanung) hat dabei eine zentrale Bedeutung. Im Rahmen der Bauleitplanung ist auf einen umfassenden Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und auf eine Gestaltung des Landschaftsbildes hinzuwirken.

Im BauGB sind ebenfalls Festsetzungen zur Verbesserung der Umweltsituation enthalten. Die Bauleitplanung soll u. a. einen Beitrag zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen liefern. Zentrale Verpflichtung sind dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Der landschaftspflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen Anforderungen abzuwägen und die sich daraus ergebenden örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung dieser Ziele gemäß § 17 Abs. 1 LPfIG im Bebauungsplan festzusetzen. Um diese zu gewährleisten, ist der Zustand von Natur und Landschaft zu erheben, zu analysieren und zu bewerten; die daraus resultierenden landespflegerischen Zielvorstellungen sind darzulegen.

2.6.2 Bestand und kurze Darstellung von Natur und Landschaft

Das geplante Gewerbegebiet schließt sich nördlich an die vorhandenen Gewerbebetriebe von Lauterecken an und wird im Osten von der Glanaue, im Westen von der Bahnlinie begrenzt. Das Plangebiet umfasste ursprünglich 7,9 ha*), wobei 0,8 ha*) auf Ersatzflächen außerhalb des Gewerbegebietes entfallen.

Das Untersuchungsgebiet ist zum Teil (1,9 ha*) bereits versiegelt, die übrigen Flächen bestehen aus folgenden Biotoptypen:

- Intensivgrünland in der Glanaue
- Sukzessionsflächen mit und ohne Verbuschung
- trockene Trittrasengesellschaften
- Lindenallee mit Unterwuchs
- verschiedene Gräben, z. T. wasserführend mit Feuchtvegetation (Gewässer 3. Ordnung)

*) Diese Angaben beziehen sich auf die ursprünglich geplante Größe des Gewerbegebietes inkl. der Altablagerung. Da diese Fläche zunächst aus der Planung ausgeklammert wird, können die Sukzessionsflächen und das Grünland größtenteils erhalten werden, der Geltungsbereich umfaßt noch ca. 6,1 ha.

2.6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Baumaßnahme

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Konflikten mit den Zielsetzungen der Landespflege, die sich auf die ursprüngliche Größe des Gewerbegebietes beziehen (in Klammern stehen die Werte ohne die Fläche der Altablagerung):

- Effektive Neuversiegelung von ca. 1,9 ha (1,2 ha) teilweise biotisch aktiver Böden (Teilversiegelung in der Glanaue)
- Eingriffe in das Bodengefüge durch Aufschüttungen, Abgrabungen und Umlagerung von Boden
- Erhöhter Oberflächenabfluß und verringerte Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung
- Verlust von ca. 1,2 ha Grünland (inkl. Trittrassen) z. T. in der Glanaue (ca. 0,72 ha)
- Verlust von ca. 0,9 ha Sukzessionsflächen, davon 0,34 ha mit Gehölzbewuchs (insgesamt ca. 0,1 ha)
- Verlust von 10 Obstbäumen und 3 Linden
- Verlust von grabenbegleitender Feuchtvegetation, Umlegung von Wegseitengräben
- Teilverrohrung eines Wegseitengraben im Zuge des Straßenbaus
- Beeinträchtigung des Lokalklimas durch Aufheizeffekte der versiegelten Flächen und durch den geringeren Luftaustausch
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung am Ortsrand in exponierter Lage

Die gravierendsten Eingriffe sind in der Beanspruchung der Glanaue und dem Verlust von trockenen Sukzessionsflächen zu sehen. Hinzu kommt die Bodenversiegelung. Die Umlegung des Wegseitengrabens hat den Verlust von Grabenvegetation zur Folge, die jedoch aufgrund der schlechten Wasserqualität (Einleitung aus dem bestehenden Gewerbegebiet) z. T. aus Nährstoffeigern besteht. Die Umlegung des Grabens auf der geplanten Lagerfläche ist aus landespflegerischer Sicht weniger gravierend, da es sich um ein Rechteckprofil handelt, das keine Feuchtvegetation aufweist und nach starken Regenfällen zur Entwässerung genutzt wird. Der Verlust von Einzelbäumen ist durch Pflanzmaßnahmen auszugleichen, der Verlust von Sukzessions- und Grünlandflächen durch Extensivierungen und Pflanzungen. Die Bodenversiegelung kann zum Teil durch Entsiegelungsmaßnahmen kompensiert werden, zum Teil durch die naturnahe Gestaltung einer neu anzulegenden Sicker- bzw. Retentionsmulde.

2.6.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktionen erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (vgl. auch § 202 BauGB). Die Wiederverwertung des Oberbodens und des Materials der Bodenklasse 2 bis 5 dient dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Um den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, wird die Versiegelung auf das für die Funktionalität notwendige Maß beschränkt. Stellplätze, Wege und Hofflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen gearbeitet wird, sollen nicht vollversiegelt werden. Zulässig sind z. B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine und Schotterrasen. Dies gilt insbesondere für die Lagerfläche im Überschwemmungsgebiet des Glans (siehe Punkt 2.7).

Die Sammlung des Dachabflusses in Zisternen zur Nutzung als Brauchwasser wird, wo immer möglich, gefordert.

Flachdächer und Fassaden sollten begrünt werden, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential sowie Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher auf privaten und öffentlichen Flächen im nicht überbaubaren Bereich minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und das Arten- und Biotoppotential, dienen der Durchgrünung des Baugebietes und damit der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des bebauten Bereiches.

Die Entwicklung einer Hochstaudenflur in der Mulde sowie die Pflanzung von Erlenheistern erhöht das Biotopangebot und ermöglicht zugleich die Regeneration der durch die Ackerbewirtschaftung stark gestörten Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts. Die Maßnahme kann die Verlegung der vorhandenen Gräben ausgleichen.

Eine Öffnung des Grabens an der Zufahrt zur Kläranlage auf der Höhe der bestehenden Einfahrt zum Grünland (Grundstück 1724) ist erst möglich, wenn die Ablagerung für unbedenklich erklärt wird, da während der Bauarbeiten ein Eingriff in den Ablagerungsbereich nicht zu vermeiden sein wird. Die Verwendung eines größeren Rohrdurchlasses bei der Wegekreuzung im Nordosten stellt eine Verbesserung der Durchgängigkeit und Durchwanderbarkeit für Gewässerorganismen dar, zumal natürliches Substrat aus der Umgebung eingebracht werden soll. Auf diese Weise soll die für den Straßenbau erforderliche Verrohrung kompensiert werden.

Um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten, sollte die Gemeinde deren Durchführung in regelmäßigen Abständen kontrollieren. Nachbesserungen der entsprechenden Festsetzungen können dann gefordert werden.

2.7 Wasserwirtschaft und Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Stichleitungen zur bestehenden Mischkanalisation der Saarbrücker Straße.

- **Schmutzwasserentsorgung**
Die Schmutzwasserentsorgung aus dem Gewerbegebiet erfolgt über Stichleitungen zur bestehenden Kanalisation der Saarbrücker Straße.
- **Gewässer 3. Ordnung**
Das geplante Baugebiet wird von Nordwesten nach Südosten von drei Gewässern 3. Ordnung durchzogen, die nur zeitweilig wasserführend sind.

Die Gewässer nehmen nordwestlich von Lauterecken ihren Ursprung und sind südlich der Saarbrücker Straße bis zur Bahnlinie in der Regel verrohrt.

Im Bereich der zu bebauenden Gewerbeflächen sind an zwei Stellen Bahndurchlässe vorhanden, die in einen Graben, der bergseitig des bestehenden Weges angelegt ist, münden. Aus diesem Wegseitengraben besteht Vorflut zu einem zum Glan führenden Grabensystem.

Die Erschließungsstraße wird höhenmäßig so angelegt, daß sie dem derzeitigen Gelände/Wegeverlauf folgt und somit eine Inanspruchnahme von Retentionsraum ausscheidet.

2.8 Kosten der Maßnahme

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahme werden überschlägig wie folgt geschätzt:

Straßen- und Wegebau	1.400.000,-- DM brutto
Wasserversorgung	385.000,-- DM brutto
Kanalisation	80.000,-- DM brutto
Oberflächenentwässerung	220.000,-- DM brutto
Landespflege (bezogen auf das ursprünglich geplante Gewerbe- gebiet inkl. der Ablagerungsfläche)	215.000,-- DM brutto

Lauterecken, den 23. Juni 1988


Sufel,
- Stadtbürgermeister -



29.05.95
Bs/Kh

geändert: 06.11.95
Rh/Kh

geändert: 28.11.96
Rh/HK/Gs/Kh

geändert: 11.12.96
Rh/Mw

geändert: 17.12.96
Rh/Kh

geändert: 04.03.97
Gs/Sti/Kh

geändert: 13.05.97
Rh/HK/Gs/Kh