



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

"RÖDERGRABEN"

IN DER STADT LAUTERECKEN

aufgestellt: 04.06.98
Gs/Kh

geändert: Okt. 98
Ke/Gs/Kh

17.03.99
Jg/Kh

1. Allgemeines

Die Stadt Lauterecken beabsichtigt Baugelände für eine industrielle und gewerbliche Nutzung zu erschließen und bereitzustellen. Sie kommt damit ihrer kommunalen Aufgabe nach, die ihr mit der regionalplanerischen Zielvorgabe als gewerblicher Entwicklungsort (G) zugeteilt wurde (Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, 1989).

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Lauterecken in der Niederung des Glantales und wird durch die Bundesstraße 420 im Norden, den Schweinsgraben im Osten, die Bahnlinie im Süden und die Gemarkungsgrenze zu Wiesweiler im Westen begrenzt. Das Plangebiet umfaßt die im Aufstellungsbeschluß aufgeführten Parzellen.

Die exakte Grenze ergibt sich aus der Planzeichnung. Zur Zeit ist das Plangebiet mit einer Gewerbebrache (ehemaliges Textilwerk) und landwirtschaftlichen Flächen belegt.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt 11,9 ha. Hiervon entfallen ca. 0,55 ha auf Verkehrsflächen, ca. 2,4 ha auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen bzw. Flächen für landespflegerische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der landespflegerische und wasserwirtschaftliche Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet realisiert werden.

3. Übergeordnete Planungen

Der Regionale Raumordnungsplan Westpfalz von 1989 weist die Stadt Lauterecken als Mittelzentrum mit Teilfunktion mit den besonderen Funktionen W, G und (E) aus. Nach der Raumstrukturgliederung des LEP III liegt Lauterecken im "dünn besiedelten ländlichen Raum in ungünstiger Lage".

Sowohl im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lauterecken als auch in der in Bearbeitung befindlichen Fortschreibung ist das Planungsgebiet als G-Entwicklungsfläche vorgesehen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan stellt das geeignete planerische Instrumentarium dar, eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung und Abwägung planungsrelevanter Belange sicherzustellen. Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes.

Im Hinblick auf den gegenwärtigen Zustand bildet der Bebauungsplan die Grundlage für eine künftige gewerbliche/industrielle Nutzung der vorhandenen Altgebäude mit entsprechenden Expansionsmöglichkeiten für den/die anzusiedelnden Betriebe.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird für den überwiegenden Teil des Baugebietes GI (= Industriegebiet) festgelegt. Immissionäre Beeinträchtigungen durch das Gebiet selbst auf Nachbarbereiche sind in Kenntnis des anzusiedelnden Betriebes, dessen Produktionsabläufe sowie des zu erwartenden betriebsbedingten Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten.

Eine weitere Nutzungsgliederung innerhalb des Industriegebietes ist aus Gründen des Immissionsschutzes nicht erforderlich, da die Emissionen aus dem geplanten Industriegebiet angesichts der Geräuschentwicklung auf der vorhandenen Bundesstraße 420 zu keiner merklichen Erhöhung des Geräuschpegels führen werden. Auch das Gewerbeaufsichtsamt Idar-Oberstein hat, als zuständige Fachbehörde, im Zuge der Beteiligung der Behörden und Stellen die Träger öffentlicher Belange sind (nach § 4 BauGB) keine Anregungen gegen eine uneingeschränkte Ausweisung als Industriegebiet und somit im Hinblick auf den Immissionsschutz geäußert

Geräuschimmissionen im Plangebiet aus der Nachbarschaft (insbesondere B 420) liegen erheblich unter den Richtwerten der 16. BImSchVO bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005.

Mit der Grundflächenzahl (GRZ = 0,8), der Geschoßflächenzahl (GFZ = 2,4), der Baumassenzahl (BMZ = 10,0) werden die nach BauNVO § 17 möglichen Höchstwerte festgesetzt, um eine effektive Nutzung des Geländes zu ermöglichen.

Die Festsetzung der Traufhöhe mit maximal $T_H = 14,0$ m soll einer Überprägung des Gebietes mit sehr hohen Gebäuden entgegenwirken. Solche sind nur ausnahmsweise als Einzelvorhaben (Hochregallager oder Großmaschinenhalle) zulässig.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Lauterecken dienen der Errichtung der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und deren Wartung und Unterhaltung.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Ziffer 2 getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich. Um die Rechtswirksamkeit dieser bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu gewährleisten, ist von der Stadt eine separate Gestaltungssatzung gleichen Inhaltes zu beschließen.

6. Umweltverträglichkeit und grünordnerische Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen des Bebauungsplanes

Durch die Erschließung des Industriegebietes "Rödergraben" erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die zu kompensieren sind.

Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach den §§ 4, 6 und 17 LPflG 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 die 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 ist dabei der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden sowie die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

6.2 Bestand, Darstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Das geplante Industriegebiet "Rödergraben" liegt südwestlich der Stadt Lauterecken in der Glanaue zwischen B 420 und Bahnlinie. Im Osten bildet der Schweinsgraben die Grenze.

Folgende Biotoptypen treten im Planungsgebiet auf:

- Ackerland
- Grünland
- Sukzessionsgesellschaften
- Einzelbäume und Sträucher

Aufgrund des überwiegenden Anteils an Ackerland und des Mangels an wertvolleren Biotopstrukturen handelt es sich um einen ökologisch geringwertigen Raum. Der ursprüngliche Auecharakter ist durch Aufschüttungen, das bestehende Gewerbegebiet und die Bahnlinie verloren gegangen.

6.3 Eingriffssituation und Bewertung der Umweltverträglichkeit der Maßnahme

Im Rahmen der Erschließung des geplanten Baugebietes kommt es zu folgenden Eingriffen:

- Neuversiegelung von Boden durch Bebauung (GRZ = 0,8) und Verkehrsflächen. Damit verbunden sind Veränderungen von Wasserhaushalt, Bodengefüge und -funktion sowie des Mikroklimas.
- Verlust von Krautsäumen und Sukzessionsgesellschaften
- Verlust von Grünland
- Eingriff in das Landschaftsbild

Trotz des Mangels an hochwertigen Biotopstrukturen entstehen durch die Erschließung des Gewerbegebietes unvermeidbare Konflikte mit den Zielsetzungen der Landespflege. Neben der zu erwartenden großflächigen Versiegelung ist vor allem die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes von Bedeutung. Während hier ein gewisser Ausgleich durch intensive Durchgrünungsmaßnahmen oder gestalterische Mittel (z. B. Gliederung von Fassaden, Farbwahl etc.) geschaffen werden kann, stehen der Neuversiegelung keine ausreichenden Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen gegenüber. Hier müssen Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die zur Verfügung stehenden Ersatzflächen reichen nicht aus, um eine vollständige Kompensation des Eingriffs zu erzielen.

Aufgrund der genannten Vorbelastung des Untersuchungsgebietes und im Hinblick auf das bereits bestehende Gewerbegebiet, das auf diese Weise erweitert werden soll, ist der Standort aus landespflegerischer Sicht als bedingt geeignet zu betrachten.

6.4 Begründung der grünordnerischen Belange

Der Abtrag und die fachgerechte Lagerung des Oberbodens soll dessen natürliche Funktion erhalten und ihn vor einer Vermischung mit Unterboden schützen (§ 202 BauGB). Die Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölze tragen zu einer Einbindung in das Landschaftsbild bei.

Durch die Verminderung der Versiegelung von Stellplätzen etc. wird der Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt gemindert.

Einfriedungen in Form von Nadelhölzern sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen. Zudem haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine höherwertige ökologische Funktion.

Die Pflanzgebote für Bäume und Sträucher minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild und sorgen für eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes. Dadurch verringert sich auch der Eingriff in die lokalklimatischen Verhältnisse.

Die Begrünung von Flachdächern und Fassaden empfiehlt sich, um die negativen Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Arten- und Biotoppotential, Landschaftsbild und Klimapotential zu reduzieren.

Die Begrünung der Böschungsf lächen dient unter anderem der Biotopvernetzung, die Eingrünung mit Gehölzen soll in Verbindung mit offenen Bereichen ein Mosaik aus Biotopkomplexen ergeben, das zur Erhöhung der Habitatvielfalt beiträgt.

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch Maßnahmen auf den Ersatz- und Ausgleichsf lächen kompensiert werden. Der Abtrag des durch die Ackernutzung nährstoffreichen Bodens und die Entwicklung standortgerechter Feuchtwiesen trägt wesentlich zur Verbesserung des Boden- und Wasserhaushaltes sowie zur Biotopvernetzung bei. Die Entwicklung von Extensivgrünland in der Aue stellt eine standortgerechte Nutzungsform dar.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

7.1 Erschließung

Das Baugebiet wird über einen bereits ausgebauten Verkehrsknoten an die B 420 angebunden. Der Kreuzungsbereich befindet sich innerhalb der OD-Grenzen. Hinsichtlich der Leistungsfähigkeit ist der Knotenpunkt in seinem derzeitigen Ausbauzustand für das zu erwartende Verkehrsaufkommen als gut einzustufen.

7.2 Versorgung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Wasser-, Gas- und Stromversorgung angeschlossen.

7.3 Entwässerung

Das Schmutzwasser ist der kommunalen Kläranlage zuzuleiten.

Aufgrund der intensiven Nutzung des Geländes und der topographischen und geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht gegeben. Zur Abflußdämpfung wird eine ausreichend dimensionierte Rückhaltemaßnahme (RHB) vorgesehen.

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich nach §§ 61, 62 LWG kann in Abstimmung mit dem StAWA im Plangebiet erbracht werden.

7.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich des Glans (Hochwasser vom Dezember 1993). Für die künftige bauliche Nutzung ist eine Auffüllung des Geländes über dieses Niveau erforderlich. Als Ausgleich hierfür wird im westlichen Anschluß an die Bauflächen ein Seitenpolder mit entsprechendem Volumen geschaffen.

Zum Schutz der künftigen Gebäude wird an der Süd- und Ostflanke des Gebietes ein Hochwasserdeich vorgesehen.

Mit einem Hochwasserpumpwerk soll die Gebietsentwässerung im Hochwasserfall gewährleistet werden.

ARCADIS ASAL

Die Einholung wasserrechtlicher Genehmigungen ist erforderlich.

Das in der Planzeichnung im westlichen Teilbereich dargestellte Wasserschutzgebiet ist für die Wasserversorgung nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben

8. Realisierung der Maßnahme

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Nach dem Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) soll die Realisierung der Maßnahme abschnittsweise erfolgen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lauterecken, den 3.9.1999



Steinbauer
- Stadtbürgermeister -