



Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Holzpark Neukircher Straße“

Vorhaben- und Erschließungsplan

Entwurf | 10/2025



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Vorhabenträger

jacob lebensräume GmbH & Co. KG

Welschgasse 4

67677 Enkenbach-Alsenborn

Verfahrensführende Kommune

Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn

vertreten durch die

Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn

Abteilung 4 – Bauabteilung

Hauptstraße 18

67677 Enkenbach-Alsenborn

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Roland Kettering

Dipl. Ing. Peter Riedel

Dipl. Ing. Walter Ruppert

Julia C.M. Biwer, M.Sc.

Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0

E-Mail buero@bbp-kl.de

Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Kaiserslautern, im Oktober 2025

INHALTSVERZEICHNIS

A. VORHABENSBSCHREIBUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „HOLZPARK NEUKIRCHER STRASSE“	3
1. Betriebs- und Nutzungsbeschreibung	3
2. Baufeld A.....	4
3. Baufeld B.....	4
B. MODELL	5
C. ANSICHT SÜD-OST (O.M.).....	6
D. ANSICHT SÜD-WEST (O.M.)	6
E. ANSICHT NORD-WEST (O.M.).....	6
F. ANSICHT NORD-OST (O.M.)	6
G. SCHNITT (O.M.).....	7
H. GRUNDRISS ERDGESCHOSS (O.M.)	8
I. GRUNDRISS OBERGESCHOSS (O.M.).....	9
J. DACHDRAUFSICHT / ENTWÄSSERUNG (O.M.)	10
K. ABSAUGANLAGE	11

A. VORHABENSDESCHEIBUNG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „HOLZPARK NEUKIRCHER STRAÙE“

Die aktuelle Produktionsstätte des Familienunternehmens Jacob – jacob lebensräume – befindet sich im Ortskern von Enkenbach-Alsenborn. Aufgrund der Ortskernlage ist ein Verbleib und eine zukunftsorientierte Aufstellung mit Wachstumspotenzial nicht möglich, weshalb das Unternehmen auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerks Hanbuch, östlich der Neukircher Straße, umgesiedelt werden soll. Zu diesem Zweck soll das ehemalige Sägewerk ressourcenschonend in Büroflächen umgewandelt werden. Die Produktion soll möglichst autark betrieben werden und Ressourcen effizient sowie nachhaltig verarbeiten

Die Bestandsbebauung besteht aus einem eingeschossigen Gebäude mit Satteldach, welches rund 9,5 m hoch, 37 m lang und 10 m breit ist. Beidseitig befinden sich Anbauten, welche mit Pultdächern an das Hauptgebäude anschließen. Die Anbauten sind zwischen 3,5 m und 7 m breit. Im Westen des Plangebietes befindet sich noch ein rund 5,8 m hohes Nebengebäude, mit einer Grundabmessung von ca. 12 m Breite und ca. 24 m Länge.

Mit der neuen Ansiedlung auf dem Gelände und im Gebäude des ehemaligen Sägewerks Hanbuch ist angestrebt eine Werkstatt der Zukunft zu errichten. Die Platzierung in und um das ehemalige Sägewerk ist hier ein zentraler Punkt. Der Bezug zum ursprünglichen Nutzen des Gebäudes und der Bearbeitung des Hauptwerkstoffs Holz des Familienunternehmens, soll nun durch die Schreinerei zukunftsfähig weitergeführt werden. Ziel des Familienunternehmens – jacob lebensräume – ist es mit den geplanten Investitionen eine Vorbildfunktion für andere Unternehmen im Hinblick auf Klimaneutralität und Nachhaltigkeit einzunehmen. Hierzu steht die Effizienzsteigerung, sowie die Ressourceneinsparung an zentraler Stelle. Außerdem soll die Möglichkeit entstehen dem Fachkräftemangel mit effizienten Prozessen entgegenzuwirken und gleichzeitig zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen.

Die bereits bestehende Versiegelung im Plangebiet kann betrieblich genutzt werden und trägt damit zum Erhalt örtlicher Betriebsstrukturen bei, ohne eine zusätzliche Flächenneuinanspruchnahme auszulösen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll demnach einen Beitrag zur Innenentwicklung der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn leisten, wobei insbesondere der Aspekt der Nachhaltigkeit beachtet wird.

1. Betriebs- und Nutzungsbeschreibung

Geplant ist, in der neu errichteten Produktionshalle einen modernen Maschinenpark mit Holzbearbeitungsmaschinen sowie eine entsprechende Absauganlage einzurichten. Die Holzabfälle aus der Produktion werden als Rohmaterial für eine Heizanlage verwendet. Innerhalb der Produktionshalle wird zudem eine Lackierkabine errichtet, die für Lackierarbeiten an Möbeloberflächen und ähnlichen Komponenten verwendet wird. Der Lackierraum ist mit einer Abluftanlage ausgerüstet, die an der Ostfassade abgeführt wird. Die Produktionshalle wird zudem für den An- und Auslieferungsverkehr genutzt. Die Anlieferung von Holz und Verbrauchsmaterialien erfolgt an dem nördlichen Anlieferungsbereich. Die Auslieferung der hergestellten Produkte erfolgt über den südlichen Andienungsbereich. Dazu werden im Wesentlichen betriebseigene Kleintransporter verwendet. Beide Andienungsbereiche sind überdacht. Die Andienungsbereiche werden zur östlich gelegenen Wohnbebauung hin durch eine Verlängerung der Hallenwand abgeschirmt. Die Andienung erfolgt üblicherweise zwischen 07:00 und 20:00 Uhr. Die Anzahl der Anlieferungs- und Auslieferungsvorgänge ist variabel. Zum Einsatz kommen sowohl Kleintransporter als auch Lkw.

Im nördlichen Hallenbereich ist ein Maschinenraum mit stationären Maschinen (Hobelmaschine, Fräse, Kreis- und Bandsäge etc.) vorgesehen. Oftmals laufen mehrere Maschinen gleichzeitig, auch die Absauganlage für Späne und Staub ist in Betrieb. Die Absauganlage läuft nicht kontinuierlich, sondern wird bei Bedarf verwendet. Im südlichen Teil befindet sich im Erdgeschoss der Bankraum. In diesem Raum werden die feineren Arbeiten gemacht, die nicht an den großen Maschinen erfolgen (Messen, Anpassen, Hobeln, Sägen von Hand, Verleimen, Montieren etc.). In diesem Bereich lagern die fertigen Möbelstücke für den Abtransport. Im Obergeschoss über dem Bankraum ist ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden vorgesehen. In der Schreinerei erfolgen die Arbeiten in der Regel innerhalb der Halle. Die Tore, Türen und Fenster sind dabei geschlossen. In Ausnahmefällen werden im Außenbereich Maschinen eingesetzt.

Aktuell beschäftigt der Betrieb vier Mitarbeitende in der Werkstatt und drei Mitarbeitende im Büro. Die Zahl der Mitarbeitenden soll auf 20 erhöht werden. Ebenso wird eine Ausweitung der Betriebszeiten angestrebt, um den zukünftigen Mitarbeitern auch ein Gleitzeitmodell anbieten zu können. Nach Aussagen des Betreibers werden keine Betriebsvorgänge im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr stattfinden.

2. Baufeld A

Östlich an das Hauptgebäude angrenzend ist die Errichtung eines neuen, klimaneutralen Produktionsgebäudes vorgesehen. Das Produktionsgebäude soll zweigeschossig werden und eine Höhe von rund 8,7 m mit einem flach geneigten Pultdach mit 2,5 % Querneigung erhalten. Insgesamt wird das neue Produktionsgebäude rund 74,1 m lang und 20,0 m breit.

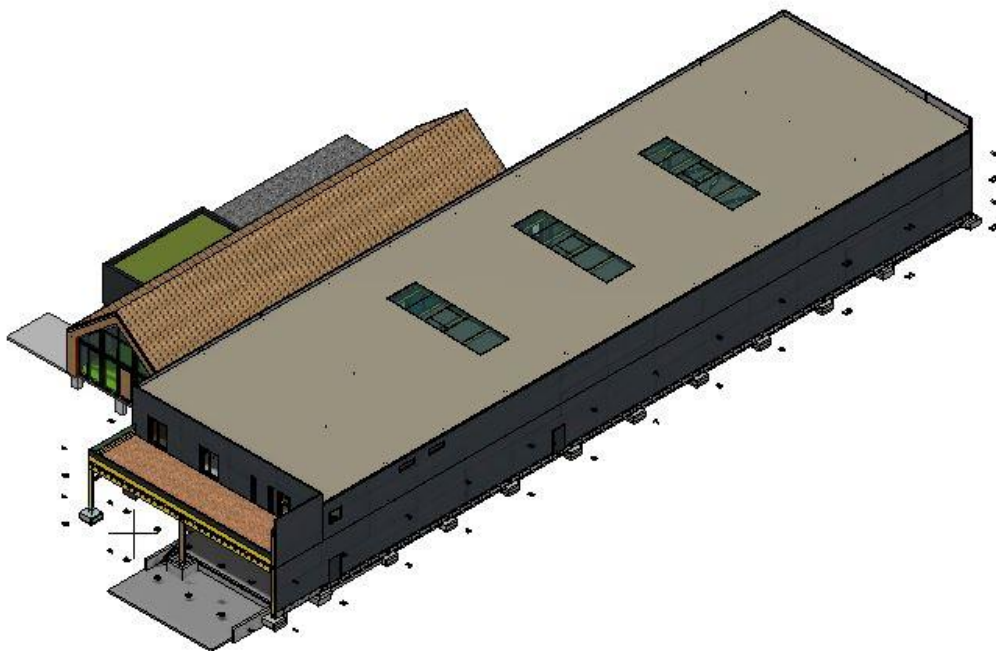
Die Verbindung zwischen dem Bestandsgebäude und der neuen Produktionshalle soll durch einen eingeschossigen Flachdachbau über eine Länge von rund 36,6 m erfolgen, in welchem Büro- sowie Besprechungsräume und ein Bemusterungsraum untergebracht werden.

Westlich am Hauptgebäude soll ein rund 4 m hoher eingeschossiger Anbau mit Flachdach über eine Länge von ca. 10,5 m und eine Breite von 4,75 m errichtet werden.

3. Baufeld B

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein weiteres Baufenster für eine mögliche Erweiterung des Betriebes vorgesehen. Da die zukünftige Nutzung dieses Teilbereiches zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend konkretisiert ist, richtet sich deren Zulässigkeit nach dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Vorhaben. Die Verträglichkeit ist dementsprechend auf Ebene der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Der Durchführungsvertrag wird anzupassen sein.

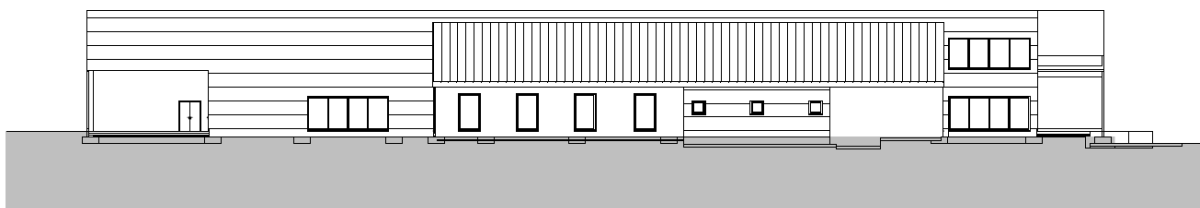
B. MODELL



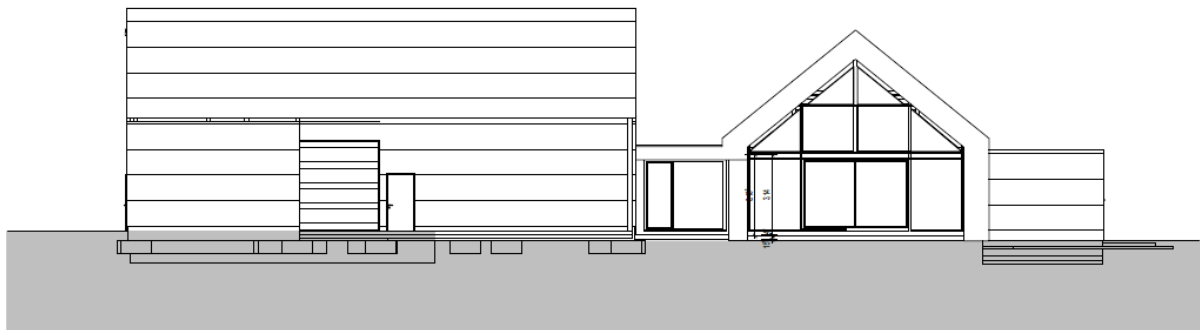
C. ANSICHT SÜD-OST (O.M.)



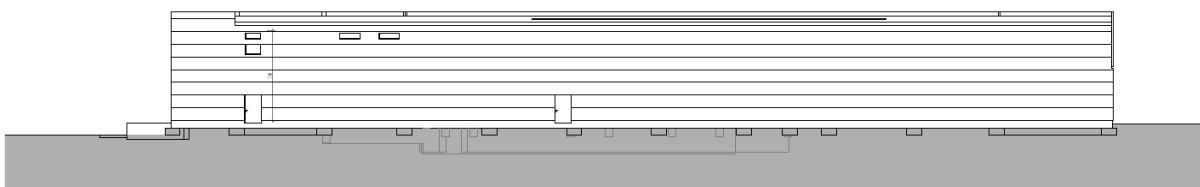
D. ANSICHT SÜD-WEST (O.M.)



E. ANSICHT NORD-WEST (O.M.)

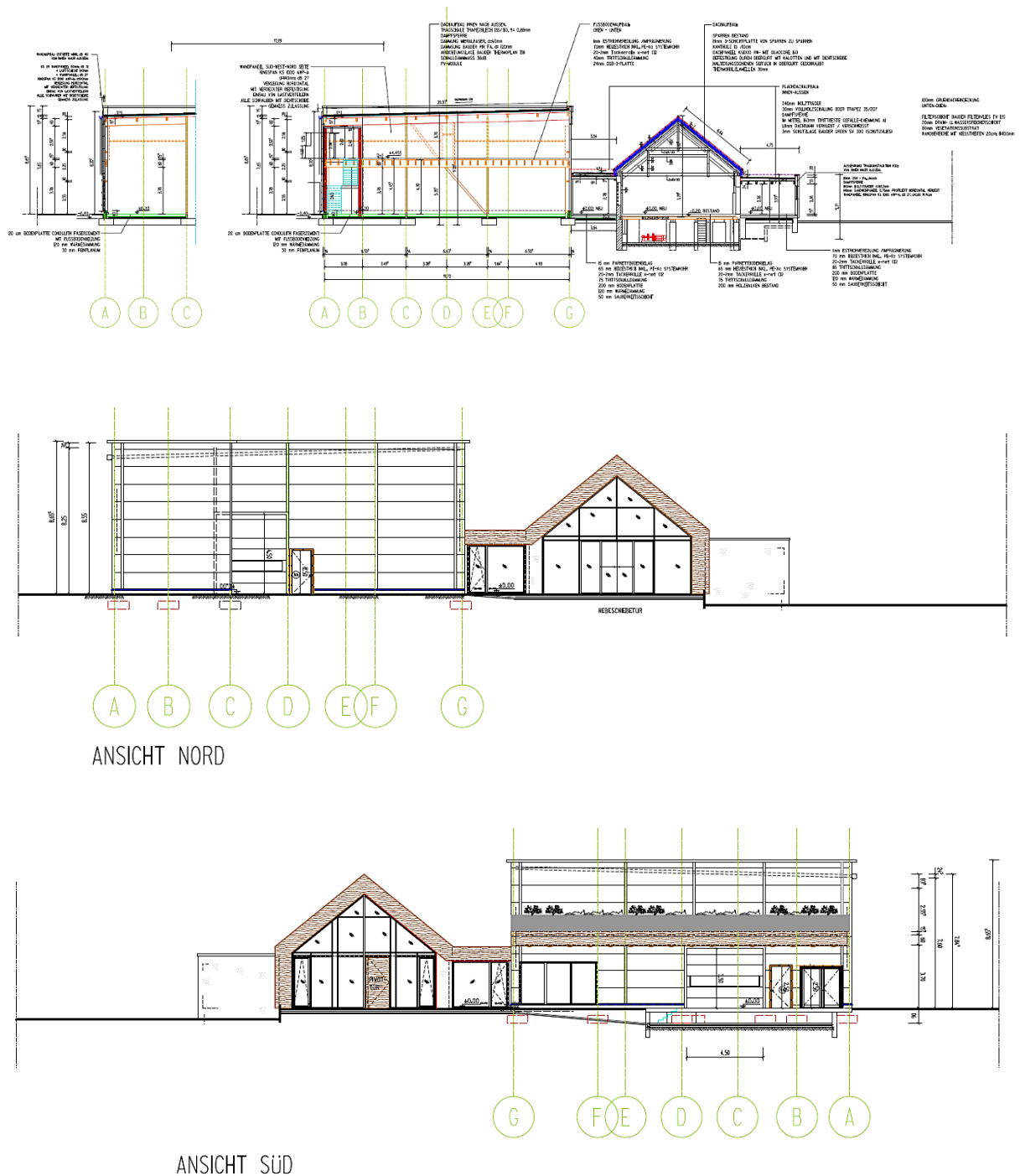


F. ANSICHT NORD-OST (O.M.)



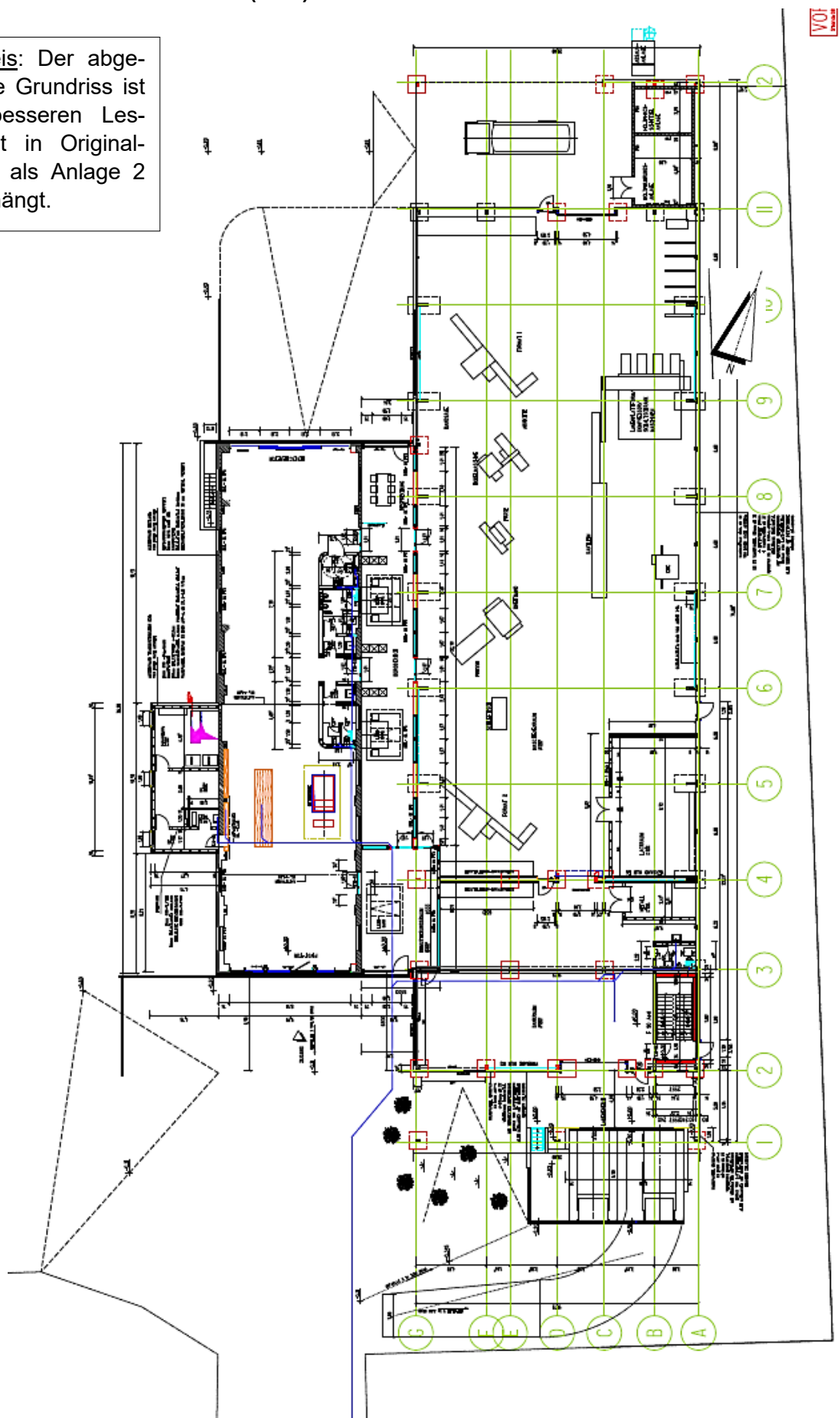
G. SCHNITT (O.M.)

Hinweis: Die abgebildeten Schnitte sind zur besseren Lesbarkeit in Originalgröße als Anlage 1 angehängt.



H. GRUNDRISS ERDGESCHOSS (O.M.)

Hinweis: Der abgebildete Grundriss ist zur besseren Lesbarkeit in Originalgröße als Anlage 2 angehängt.



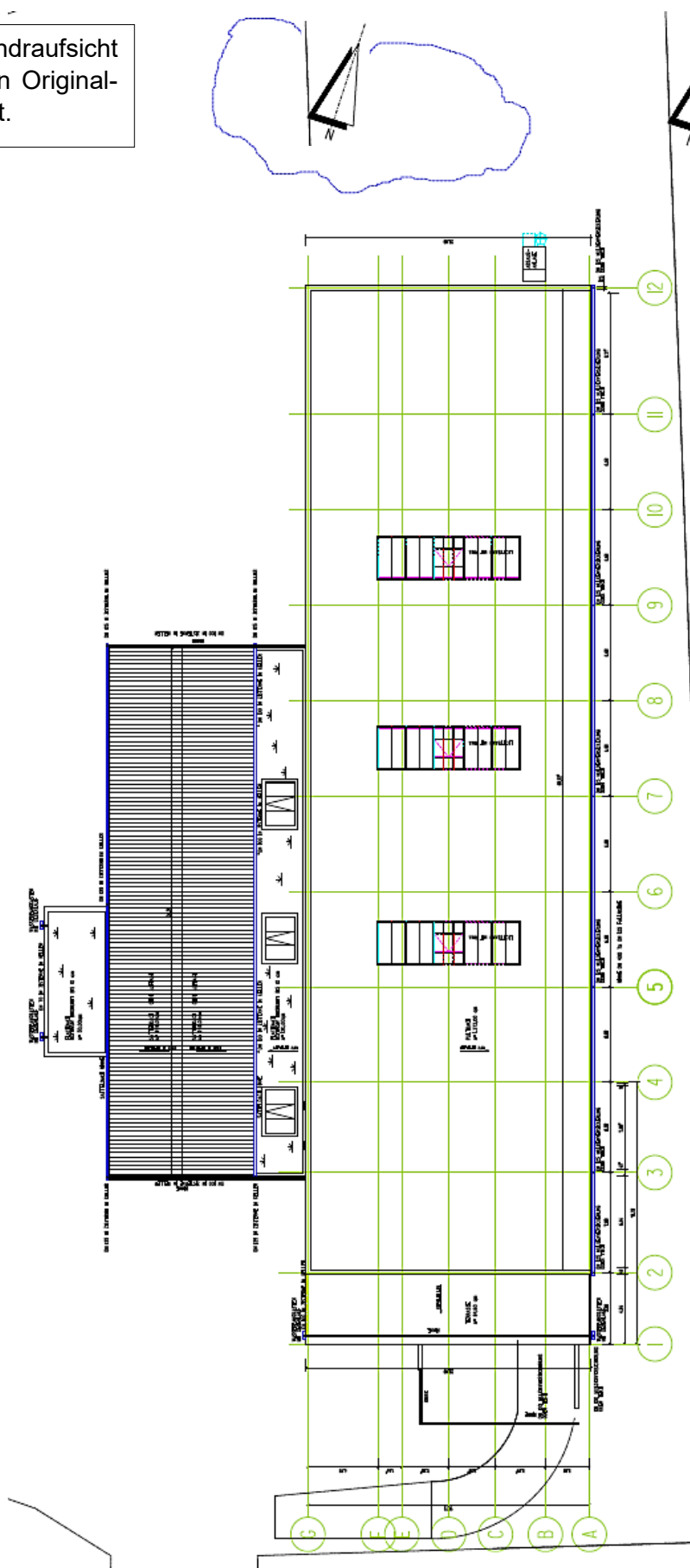
I. GRUNDRISS OBERGESCHOSS (O.M.)

Hinweis: Der abgebildete Grundriss ist zur besseren Lesbarkeit in Originalgröße als Anlage 3 angehängt.



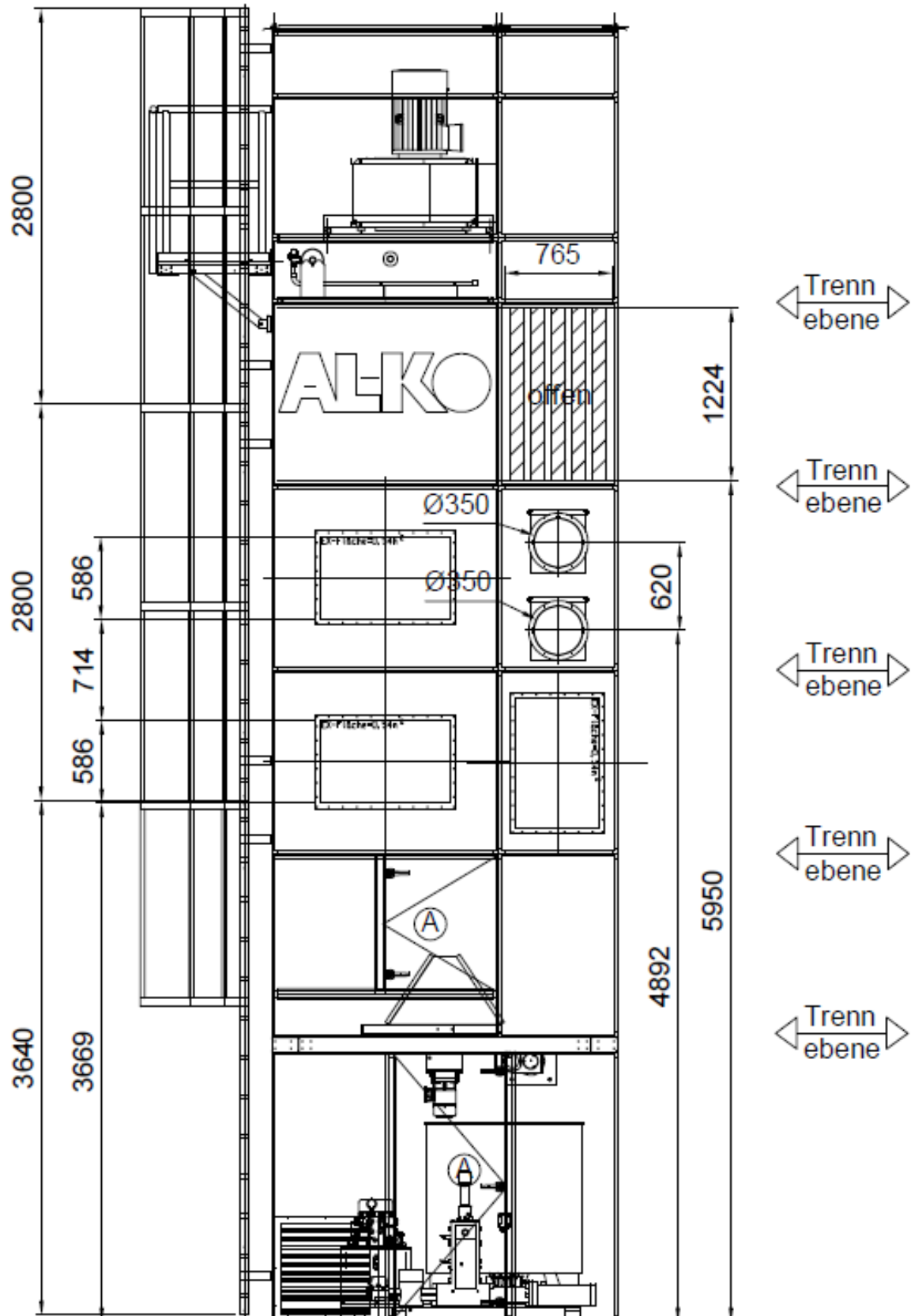
J. DACHDRAUFSICHT / ENTWÄSSERUNG (O.M.)

Hinweis: Die abgebildete Dachdraufsicht ist zur besseren Lesbarkeit in Originalgröße als Anlage 4 angehängt.



K. ABSAUGANLAGE

Vorderansicht



Rückansicht

