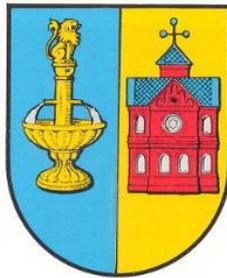


ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN



BEBAUUNGSPLAN „EHEMALIGER GÜTERBAHNHOF ENKENBACH, 1. ÄNDERUNG“

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN –
BEGRÜNDUNG

Projekt 644/ Stand: September 2015

Für den vorliegenden Bebauungsplan wird festgelegt, dass insbesondere die Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung zur Anwendung kommen. Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
Bundesfernstraßengesetz vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181).
- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09. März 2011 (GVBl. S. 47).
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387), neugefasst durch Verordnung vom 22. Juni 2010 (GVBl. S. 106).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 20. März 2013 (GVBl. S. 35).
- **Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. November 2011 (GVBl. S. 402).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sondergebiet Einzelhandel

Innerhalb des Sondergebietes ist die Errichtung von Lebensmittelmärkten (Vollsortimenter und Discounter) sowie eines Blumengeschäftes mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.600 qm zulässig. Die Verkaufsflächen werden folgendermaßen differenziert festgesetzt:

Vollsortimenter: VK max. = 1.600 qm

Discounter: VK max. = 1.000 qm

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundfläche GR (§§ 17, 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird folgende Grundfläche –GR- als Obergrenze festgesetzt:

Gebäude und Nebenanlagen: 4.100 qm

Sonstige versiegelte Flächen (Stellplätze, Zufahrten...) sind bis zu einer Ausnutzung von 80% der Grundstücksfläche zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (gem. 19 BauNVO)

Für das Sondergebiet „Einzelhandel“ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird mitzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bestimmt, dass wasserdurchlässige Beläge z. B. für Stellplätze und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass geringfügige Überschreitungen der GRZ zulässig sind, sofern diese in wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden.

1.2.3 Geschossfläche GF (§ 16 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine maximale Bruttogeschossfläche **-BGF-** von 4.100 qm festgesetzt.

1.2.4 Geschoßflächenzahl (§§ 17, 20 BauNVO)

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als in Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind unterirdische Garagengeschosse nicht auf die GFZ anzurechnen.

1.2.5 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im „allgemeinen Wohngebiet“ sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3.1 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

1.3.1.1 Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Oberkante des Fertigfußbodens.

Als Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe der Sichtschutzmauer entlang der Ostseite des Kundenparkplatzes gilt die Fahrbahnoberkante des Endausbaus der Straße „Bruchwiesen“ in Höhe der Einmündung der privaten Zufahrtsstraße zu den Grundstücken „Bruchwiesen“ 2, 3 und 4.

1.3.1.2 Gebäudehöhe $\mathbf{GH_{max}}$ „Sondergebiet“

Für das Sondergebiet wird die maximale Gebäudehöhe $\mathbf{GH_{max}}$ auf 10,40 m festgesetzt. Für die Ermittlung der maximalen Höhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. „Sondergebiet“

1.3.1.3 Traufhöhe TH_{max} „Sondergebiet“

Für das Sondergebiet wird die maximale Traufhöhe TH_{max} auf 5,00 m festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.3.1.4 Firsthöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Firsthöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag bzw. dem Eintrag in das betreffende Baufenster als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzte Firsthöhe darf mit untergeordneten Bauteilen wie Schornsteinen oder Antennen überschritten werden.

1.3.1.5 Traufhöhen: „Allgemeines Wohngebiet“

Die Traufhöhe wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt.

Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt).

Ausnahmen:

Ausnahmsweise darf die festgesetzte Traufhöhe in Bereichen mit Fassadenrücksprüngen um bis zu 0,6 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung maximal ein Drittel der Gebäudelänge einnimmt.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Abweichende Bauweise a1 (§22 Abs.4 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes gilt die abweichende Bauweise a1. Gebäude sind bis zu einer Länge von 80m zulässig.

1.4.2 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

In der als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Fläche gilt die offene Bauweise. Gemäß Planeinschrieb sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den Abstandsflächen zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 20 m².

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.4 Stellung der Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsbegleitgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.5.1 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung sind die Bereiche ohne- Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

1.6 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Versorgungsfläche dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

1.7 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in Abstimmung mit der SGD – Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz entwickelten gutachterlichen Vorschläge zur Behandlung der Altlastensituation sind durch den Vorhabenträger zu beachten.

1.7.1 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä.) Garagenzufahrten können als Fahrstreifen in der Breite von bis zu 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

1.8 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Privater Pflanzstreifen PS 1

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung **PS 1** sind je 100 m² Fläche des Pflanzstreifens mindestens 30 standortheimische, klein- bis mittelgroße Sträucher (Höhe 100 –150 cm), vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind in der Fläche 6 standortheimische Laubbäume 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste mit einem Abstand von ca. 15,0 m zueinander in Reihe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Errichtung von Stellplätzen, auch in wasserdurchlässiger Bauweise, ist innerhalb der Pflanzstreifen nicht zulässig.

1.8.2 Stellplätze

Je 8 Stellplätze sind im Bereich der Stellplatzflächen mindestens 1 standortheimischer Baum 1. Ordnung (Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm) vorzugsweise aus der beigegebenen Pflanzliste zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 4 m² offenzuhalten und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können angerechnet werden.

1.8.2.1 Verkehrsbegleitgrün

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Verkehrsbegleitgrün sind mit einheimischen Bodendeckern oder als Grasfläche vorzunehmen

1.8.3 Private Freiflächen

Die nicht überbaubare private Grundstücksfläche im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist gärtnerisch anzulegen. Je 200 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen

vorgenommen werden sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig. Im Vorgartenbereich ist mindestens ein Laub- oder Obsthochstamm 2. Ordnung zu pflanzen. Werden vorhandene Bäume auf dem Baugrundstück erhalten, können diese angerechnet werden.

2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

Bäume I. Ordnung	Bäume II. Ordnung	Sträucher
<i>Acer platanoides</i> Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i> Hartriegel
<i>Fagus silvatica</i> Rotbuche	<i>Carpinus betulus</i> Hainbuche	<i>Corylus avellana</i> Hasel
<i>Fraxinus excelsior</i> Esche	<i>Prunus avium</i> Wildkirsche	<i>Crataegus laevigata</i> zweigr. Weißdorn
<i>Quercus robur</i> Stieleiche	<i>Pyrus communis</i> Wildbirne	<i>Crataegus monogyna</i> eingr. Weißdorn
<i>Tilia cordata</i> Winterlinde	<i>Sorbus aria</i> Mehlbeere	<i>Euonymus europaea</i> Pfaffenhütchen
<i>Ulmus laevis</i> Flatterulme	<i>Sorbus domestica</i> Speierling	<i>Lonicera xylosteum</i> Heckenkirsche
<i>Ulmus minor</i> Feldulme	<i>Sorbus torminalis</i> Elsbeere	<i>Rosa canina</i> Hundsrose
		<i>Rosa rubiginosa</i> Weinrose
		<i>Viburnum lantana</i> Wolliger Schneeball
Pflanzqualitäten		
Mind. Hochstamm, 3 x v. mit Ballen, STU 14-16 cm	mind. Heister, 2xv, 125-150 cm h	Mind. Sträucher, verpflanzt, 100-150 cm h

3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 88 (1) Nr. 1. LBauO

3.1.1 Dachformen und Dachneigung

In dem festgesetzten Sondergebiet sind für die Hauptgebäude nur Walmdächer mit einer Neigung von 6° bis max. 30° zulässig.

Innerhalb des „allgemeinen Wohngebietes“ sind Hauptgebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 20° bis 48°. Bei Dachaufbauten darf die Dachneigung 25° nicht unterschreiten.

Untergeordnete Nebengebäude, Betriebsgebäude und Garagen sind nur mit geneigtem Dach oder begrüntem Flachdach (Dachneigung 0°-8°) zulässig. Geneigte Dächer bei diesen Gebäuden sind mit einer Dachneigung von mindestens 20° zu versehen.

Zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind auch Pultdächer oder versetzte Pultdächer zulässig. Die Festsetzungen zu den zulässigen Firsthöhen sind analog anzuwenden, wobei der höchste Punkt des Pultdaches als Firsthöhe anzunehmen ist.

3.1.2 Materialien im Dachbereich

Innerhalb des Plangebietes sind als Dachmaterial lehmgelbe, rote bis braune Dachmaterialien zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte (unabhängig vom Farbton), reflektierende sowie schwarze und graue Dacheindeckungen. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen und Dachbegrünungen zulässig.

3.1.3 Belichtung des Dachraumes

Zur Belichtung des Dachraumes sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ nur Einzelgauben mit geneigten Dächern sowie Dachflächenfenster zulässig. Die Länge der Dachgauben und -einschnitte darf auf jeder Gebäudeseite max. 1/2, die Länge jeder Einzelgaube max. 1/3 der Gebäudelänge, max. jedoch 3,0 m, nicht überschreiten.

3.1.4 Einfriedungen

Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebiets“ sind an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,25 m zulässig. Maschendrahtzäune sind durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o. ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstückseinfriedungen aus reihigen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind unzulässig.

Entlang der Ostgrenze des Kundenparkplatzes ist zur Straße „Bruchwiesen“ die Errichtung einer max. 2,5 m hohen Sichtschutzmauer in Form einer Gabionenwand zulässig. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahnoberkante des Endausbaus der Straße „Bruchwiesen“ in Höhe der Einmündung der privaten Zufahrtsstraße zu den Grundstücken „Bruchwiesen“ 2, 3 und 4.

3.1.5 Mülltonnenstandplätze und Müllbehälter

Freistehende Müllschränke sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Die Müllschränke sind zu begrünen oder durch Mauern, Palisadenkonstruktionen oder dichte Hecken abzuschirmen.

3.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dächern ist unzulässig.

Werbeanlagen mit grellem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig.

Werbeanlagen, die unabhängig von Gebäuden errichtet werden dürfen eine Höhe von 7,5 m nicht überschreiten.

Gemeinschaftlich genutzte Werbeanlagen sind ausnahmsweise auch an anderer Stelle zulässig.

Werbeanlagen in Form von Plakaten bzw. Plakatwänden > 0,7 qm dürfen außerhalb des Gebäudes nicht angebracht werden.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 89 LBauO

Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Oberflächenwasser

Die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers ist in Abstimmung mit der SGD – Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) vorzunehmen. Grundlage ist die zum Bebauungsplan erstellte entwässerungstechnische Voruntersuchung.

Altablagerungen / Kampfmittel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals als Güterbahnhof mit Gleisen und Verladeanlagen genutztes Gelände, welches teilweise auch übergangsweise von kleineren Speditionsunternehmen genutzt wurde.

Zur Altlastensituation wurden Umwelttechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind mit der SGD – Süd (Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) zu erörtern.

Seitens des Kampfmittelräumdienstes Rheinland Pfalz wurde (außerhalb der Beteiligungsfristen) am 17. 6. 2014 darauf hingewiesen, dass Bahnanlagen und deren Umfeld grundsätzlich als potentiell von Kampfmitteln bzw. –resten betroffen gelten. Eine Dokumentation zum Standort Enkenbach liege nicht vor, allerdings seien in der Vergangenheit bereits im Umfeld Kampfmittel entschärft worden. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt ein Absuchen der Fläche durch eine Fachfirma.

Schallschutz

Zur zu erwartenden Schalltechnischen Situation von der planfestgestellten Ortsumfahrung Enkenbach und der geplanten Marktansiedlung mit Parkplätzen wurde ein Schalltechnisches Gutachten angefertigt. Danach sind besondere Vorkehrungen zum Schallschutz nicht erforderlich.

Freiflächenplan

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

Grenzabstände von Pflanzen

Für die Abstände von Bäumen und Sträuchern von Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gelten, soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, §§ 44 - 46 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Rheinland Pfalz. Auf den Vorrang von Festsetzungen im Bebauungsplan wird hingewiesen.

Schutz des Mutterbodens

Der bei Bauarbeiten anfallende unbelastete Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.

Vermeidung von Schadstoffeinträgen

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.

Straßenbeleuchtung / Beleuchtung von Parkplatzflächen

Innerhalb des Plangebietes sollten zum Schutz der Insekten Natriumdampf-Hochdruck- oder Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet werden.

Archäologische Funde

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mind. 6 Wochen vorher mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum zur Durchführung von Rettungsgrabungen einzuräumen. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen.

Radonprognose

Messungen in vergleichbaren Gesteinseinheiten wie im Plangebiet haben gezeigt, dass bei normaler Bauweise keine besonderen Vorsorgemaßnahmen nötig sind. Es kann jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden, dass unter dem Baugebiet eine geologische Störung vorliegt. Projektbezogene Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Hinweis zu Baumaßnahmen in Hanggelände

Die Bebauung eines Grundstücks in Hanglage erfordert i.d.R. einen höheren bautechnischen Aufwand, sei es bei der Gebäudeplanung selbst, der Gestaltung des Grundstücks oder vor allem bei der Sicherung der Hangstabilität zu angrenzenden Nachbargrundstücken. Dies fällt in den Verantwortungsbereich des Bauherrn. (vgl. dazu auch Regelungen des BGB § 909)

Hinweis auf unmittelbar räumlich anschließende Baumaßnahmen

Im unmittelbaren südlichen und westlichen Anschluss an das Plangebiet wird eine Fuß- und Radwegbrücke inkl. Zugangsbauwerken (Rampe / Treppe) errichtet. Träger der Baumaßnahme ist der Landesbetrieb Mobilität Rheinland Pfalz, Dienststelle Kaiserslautern. Die zeitliche Abstimmung der Baumaßnahmen „Fuß- und Radwegbrücke“ und „Märkte“ ist zwischen dem Bauherrn und dem LBM vorzunehmen.

Gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBauO hat der Rat der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn am die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen sowie die Gestaltung von Einfriedungen als Satzung beschlossen.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO wurden diese örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Enkenbach - Alsenborn, den

.....
Wenzel, Ortsbürgermeister

Die vorangehenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“, der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn. Sie haben dem Gemeinderat als Grundlage des Satzungsbeschlusses vom vorgelegen. Die Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Enkenbach - Alsenborn, den

.....
Wenzel, Ortsbürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planänderung.....	3
2	Beschreibung des Plangebietes	6
2.1	Lage	6
3	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	7
3.2	Ziel und Zweck der Planung	7
4	Vorgaben	9
4.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	9
4.1.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn	9
4.1.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz	13
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
4.3	Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung	14
4.4	Verkehrliche Anbindung	14
4.4.1	Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr):	14
4.4.2	Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel	15
4.5	Technische Infrastruktur	15
4.6	Behandlung des Niederschlagswassers	17
5	Städtebauliches Konzept	18
5.1	Rahmenbedingungen	18
5.1.1	Emissionen / Immissionen	18
5.1.2	Ver- und Entsorgung	21
5.1.3	Erschließung/Verkehr	21
5.1.4	Nutzung und Bebauung	22
5.1.5	Grünordnung	23
6	Auswirkungen der Planung auf die Umwelt	25
6.1	Schutzgut Boden	25
6.1.1	Auswirkungen der Planung	25
6.2	Schutzgut Wasser	26
6.2.1	Auswirkungen der Planung	26

6.3	Schutzgut Klima und Luft	26
6.3.1	Auswirkungen der Planung.....	27
6.4	Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild	27
6.4.1	Auswirkungen der Planung.....	28
6.5	Schutzgut Pflanzen.....	28
6.5.1	Auswirkungen der Planung.....	29
6.6	Schutzgut Tiere	29
6.6.1	Auswirkungen der Planung.....	30
6.6.2	Fachbeitrag Artenschutz.....	30
7	Begründung der Festsetzungen	31
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	31
7.2	Maß der baulichen Nutzung	31
7.2.1	Grundflächenzahl.....	31
7.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	31
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	32
7.4	Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze	32
8	Bodenordnung / Umsetzung des Bebauungsplanes	33

1 Anlass der Planänderung

Der Rat der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hat in seiner Sitzung am 28.05. 2014 den Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“ als Satzung beschlossen.

Aufgrund von Einwänden angrenzender Nachbarn sowie zwischenzeitlich veränderten erschließungstechnischen Erfordernissen hat sich der Gemeinderat erneut mit der Thematik befasst und beschlossen, den Bebauungsplan in kleineren Teilbereichen zu ändern. Die Grundzüge der Planung, nämlich die Ansiedlung von Einkaufsmärkten, die an diesen Standort verlagert werden sollen, sowie die Ausweisung eines Baugrundstücks für Wohnbebauung, werden nicht verändert.

Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen die Verschiebung eines Wohnbaugrundstücks an der Gartenstraße (Flächentausch mit Wendehammer) Sicherung einer Retentionsmulde für Oberflächenwasser aus dem Straßenraum der Gartenstraße / Bruchwiesen, die räumliche Verlagerung der Zufahrt zum Parkplatz der Märkte mit Entfall einer Bedarfszufahrt, die Errichtung einer 2,50m hohen Sichtschutzmauer an der Ostseite des Kundenparkplatzes sowie die Eintragung bzw. Verschiebung von Geh- und Leitungsrechten, die sich aufgrund erschließungstechnischer Erfordernisse ergeben haben. Darüber hinaus wurde eine geringfügige Verschiebung der Einmündung der Straße „Bruchwiesen“ im Anschlussbereich an den Kreisverkehrsplatz nach Westen erforderlich, da die erforderliche Fläche zur Weiterführung eines 2,50m breiten Geh- und Radweges von der Rosenhofstraße auf der Ostseite der Straße „Bruchwiesen“ (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) nicht von der Gemeinde erworben werden konnte.

Die Änderungen des Bebauungsplanes werden nachfolgend veranschaulicht.



Abb. Rechtskräftiger Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“

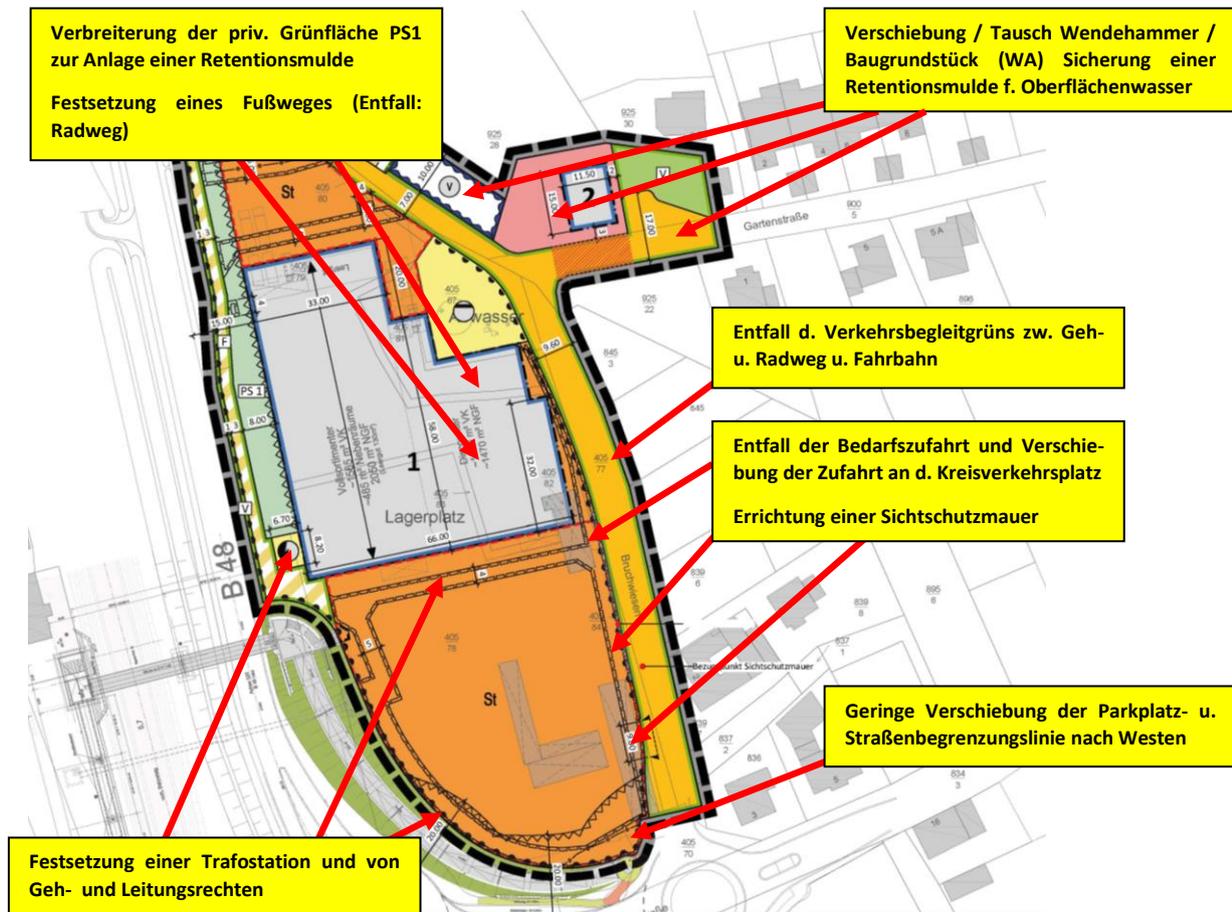


Abb. Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach, 1. Änderung“ - Entwurf

Die Änderungen des Bebauungsplanes werden in der Begründung nachfolgend, in Gelb markiert, hervorgehoben.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage

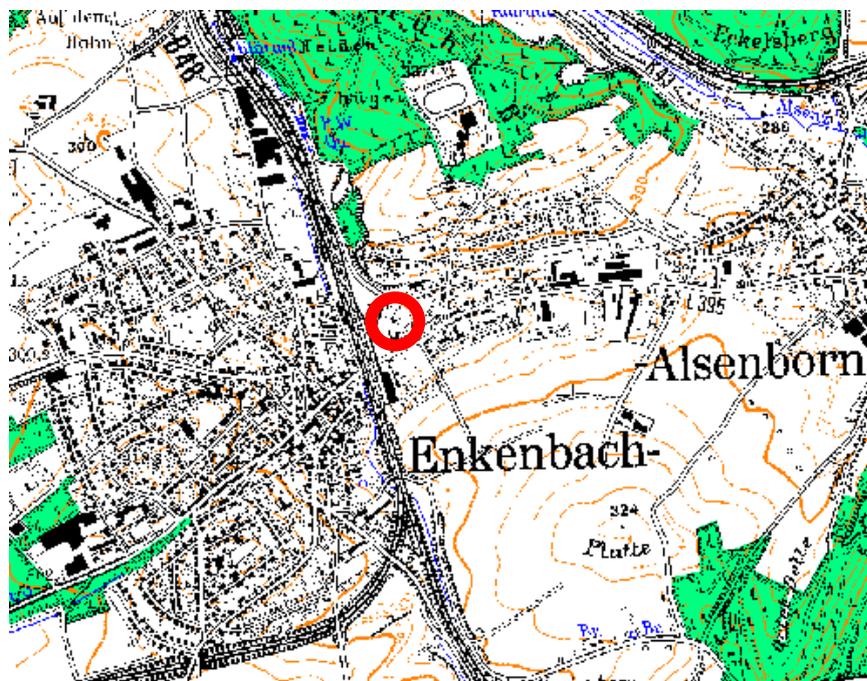
Das Plangebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“ befindet sich im östlichen Bereich des Ortsteils Enkenbach der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der L 395 und wird von einem Kreisverkehrsplatz über die Straße „Bruchwiesen“ von dort erschlossen.

Das Gebiet umfasst überwiegend das Grundstück der Deutschen Bahn AG westlich der Straße „Bruchwiesen“. Ein erforderliches Entwidmungsverfahren wurde inzwischen abgeschlossen.

Die Begrenzung des Plangebietes bildet im Süden die Rosenhofstraße (L 395) mit einer parallel dazu verlaufenden wallartigen Rampe zur Fuß- und Radwegbrücke über die künftige Ortsumgehungsstraße und die Bahnlinie, im Westen die Trasse der zukünftigen Ortsumgehungsstraße Enkenbach 3. Abschnitt und im Norden Teile des Flurstücks 925/28. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die Flurstücke 925/22, 845/3, 845, 841 und im Südosten durch gemischte Bauflächen (Bebauungsplan Rosenhofstraße / Schwarzer Weg 1. Abschnitt“ begrenzt.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000.

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 1,8 ha auf.



Lage des Plangebiets innerhalb der Ortslage

3 Anlass der Planung und Entwicklungsziele

3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Entwicklung des Areals des ehemaligen Güterbahnhofs im Ortsteil Enkenbach als Standort für Einkaufsmärkte hatte der Gemeinderat bereits in seiner Sitzung am 11. Mai 2011 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Bebauungsplan hatte bereits das zweistufige Beteiligungsverfahren gem. § 3.1 und 4.1 sowie § 3.2 und 4.2 BauGB durchlaufen. Aufgrund einer zwischenzeitlich erfolgten Änderung der Zuwegungen zur geplanten Fuß- und Radwegbrücke, die im Zuge der Herstellung der Ortsumgehung Enkenbach (B 48, neu) erforderlich wird, haben sich die planerischen Rahmenbedingungen im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches verändert. Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hat sich daher dazu entschieden, das Aufstellungsverfahren zu wiederholen.

Da es sich wie dargelegt um einen städtebaulich integrierten Standort innerhalb der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn handelt, der nicht zuletzt Voraussetzung für die Zulässigkeit der Ansiedlung von Einkaufsmärkten ist und ähnlich geeignete Flächen nicht zur Verfügung stehen, bestehen keine Alternativen zur beabsichtigten Planung.

Grundsätzliches Ziel des vorliegenden Bebauungsplans ist die Innenentwicklung der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, in dem eine innerörtliche ehemalige Bahnfläche mit einem Standort zur Ansiedlung von Einkaufsmärkten innerhalb der Ortslage überplant werden soll. Das Ansiedlungsprojekt soll durch einen privaten Vorhabenträger realisiert werden. Die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hat deshalb in der Sitzung des Gemeinderates am 12. Februar 2014 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs zu erwerben die Fläche als Marktstandort mit den dazugehörigen Stellplätzen und Außenanlagen zu entwickeln.

In einem städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan möchte die Gemeinde insbesondere Regelungen zur Art der Märkte und deren Betreibern verankern.

Aufgrund der besonderen Qualität als integrierter Standort in Enkenbach – Alsenborn kann die Gemeinde durch die vorgesehene Flächenausweisung ihre Position als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort weiter ausbauen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Verbrauchermärkten (Vollsortimenter u. Discounter sowie ggf. eines Blumenladens mit insgesamt 4.100 qm Bruttogeschoßfläche (BGF) und max. 2.600 qm Verkaufsfläche (VK) sowie den dazugehörigen Stellplatzflächen geschaffen werden.

Es handelt sich dabei nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung von zwei in Enkenbach – Alsenborn bereits bestehenden Märkten.

Die prinzipielle Verträglichkeit der Standortverlagerungen sowie die damit einhergehende Vergrößerung der Verkaufsflächen wurde bereits durch ein Einzelhandelsgutachten¹, welches nicht

¹ Einzelhandelsgutachten Enkenbach – Alsenborn, aufgestellt durch ISU, Bitburg, Juni 2010

nur die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn und die gesamte Verbandsgemeinde sondern auch darüber hinausgehende Einzugs- und Verflechtungsbereiche untersuchte, attestiert.

Während zunächst die Verlagerung eines EDEKA - Marktes und eines PENNY – Marktes Ziel der Planung war, soll nun zur geplanten Verlagerung des EDEKA – Marktes der derzeit noch in der Rosenhofstraße befindliche ALDI – Markt an den ehemaligen Güterbahnhof verlagert werden.

Das Einzelhandelsgutachten² der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn hält auch diese Verlagerung für grundsätzlich verträglich, weist aber darauf hin, dass dadurch die fußläufig erreichbare Nahversorgungssituation im Ortsteil Alsenborn verschlechtert würde.

Der Gemeinderat hat sich mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Die Verlagerung des ALDI – Marktes vergrößert zwar für einen Großteil der Alsenborner Bevölkerung den zurückzulegenden Weg um ca. 1 km, allerdings wird aufgrund der Struktur des Ortsteil und der Art der Einkäufe in den meisten Fällen ohnehin das Auto benutzt, so dass die Vergrößerung des Einkaufsweges weniger gravierend erscheint. Um solchen Kunden, die nicht motorisiert sind, die Möglichkeit zum Einkaufen zu erleichtern, wird unmittelbar am neuen Marktstandort eine zusätzliche Bushaltestelle in der Rosenhofstraße eingerichtet.

Demgegenüber könnten sich die Voraussetzungen für den Bestand oder die Neuansiedlung kleinteiliger Lebensmittelversorgung im Zentrum von Alsenborn (Burgstraße) verbessern.

Im Zuge der Herstellung der B 48 (neu) wird der bisher vorhandene plangleiche Bahnübergang entfallen. Zur Sicherstellung einer barrierefreien Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Ortsteilen Enkenbach und Alsenborn wird ein Brückenbauwerk für Fußgänger und Radfahrer mit Anrampungen (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) errichtet. Zusätzlich soll eine Fuß- und Radwegverbindung parallel zur Straße „Bruchwiesen“ auf deren Ostseite vorgesehen werden, um insbesondere dem Schülerverkehr zwischen dem Ortsteil Enkenbach und der integrierten Gesamtschule im Ortsteil Alsenborn (Am Mühlberg) einen sicheren Schulweg zu ermöglichen.

Weiterhin sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von ca. 5 öffentlichen Besucherparkplätzen, die ggf. im Zuge späterer gemeindlicher Planungen zur Attraktivierung des ehemaligen Steinbruchs nordöstlich des Plangebietes benötigt werden, geschaffen werden.

Am nordwestlichen Ende der Gartenstraße soll darüber hinaus die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses geschaffen werden.

Mit der Fokussierung auf die Innenentwicklung soll der Freiflächenverbrauch in den Ortsrandbereichen der Gemeinde eingeschränkt werden. Zudem kann im Innenbereich weitgehend auf bereits vorhandene Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen und ein räumlicher Abschluss der Gartenstraße nach Westen geschaffen werden.

² Vgl. ebd. S. 40

4 Vorgaben

4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne, d. h. sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes.

4.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) und Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Enkenbach - Alsenborn

Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“ sind insbesondere die Ziele **Z 57** bis **Z 61** des Landesentwicklungsprogramms Rheinland Pfalz (LEP IV) zu beachten. Nachfolgend werden die relevanten gutachterlichen Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn, hier vor dem Hintergrund der Verträglichkeit der geplanten Umsiedlungen und Erweiterungen an den Standort des ehemaligen Güterbahnhofes wiedergegeben³:

Z 57

„Die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels ist nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht. Ausnahmsweise sind in Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion mit mehr als 3.000 Einwohnerinnen und Einwohnern großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu insgesamt 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung erforderlich ist.“

Aus dem Einzelhandelsgutachten:

„Eine Ansiedlung oder Erweiterung eines bestehenden Marktes, der den o.g. Wert von 2.000 m² Verkaufsfläche erreicht, ist nicht geplant. Der Wert von 1.600 m² ist im vorliegenden Fall irrelevant, da es sich bei der Ortsgemeinde Enkenbach-Alsenborn um ein Grundzentrum handelt und zudem auch der o.g. Einwohnerwert überschritten wäre.“

Z 58

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten ist nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren, zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Die städtebaulich integrierten Bereiche („zentrale Versorgungsbereiche“ im Sinne des BauGB) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.“

³ Zitat aus: Einzelhandelskonzept Enkenbach – Alsenborn, Fortschreibung 2010, Stand 28. Juni 2010, S. 37 ff. aufgestellt durch: Planungsbüro isu, Bitburg

Aus dem Einzelhandelsgutachten:

„Beim Bereich des ehemaligen Güterbahnhofs handelt es sich eindeutig um einen „Integrierten Standort“. Dies wurde bereits im Zuge des Gutachtens aus dem Jahr 2006 bestätigt und auch von den zuständigen Behörden nicht in Zweifel gezogen, so dass das „Integrationsgebot“ für diesen Standort als erfüllt angesehen werden kann.“

Z 59

„Die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist auch an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte zulässig. Diese sind ebenfalls von den Gemeinden in Abstimmung mit der Regionalplanung festzulegen und zu begründen. Innenstadtrelevante Sortimente sind als Randsortimente auf eine innenstadtverträgliche Größenordnung zu begrenzen.“

Aus dem Einzelhandelsgutachten:

„Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten ist nicht geplant. Insofern erübrigen sich weitere Ausführungen hierzu.“

Z 60

„Durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dürfen weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte wesentlich beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgebot). Dabei sind auch die Auswirkungen auf Stadtteile von Ober- und Mittelzentren zu beachten.“

Aus dem Einzelhandelsgutachten:

„Kurzfristiger Bedarf“

„Die vorgenannten Berechnungen (des Einzelhandelsgutachtens) belegen, dass in Bezug auf die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs noch erhebliche Ansiedlungsspielräume bestehen, bevor die Kaufkraftbindungsquote von 100 % erreicht wird, die als „Idealwert“ zugrunde gelegt werden kann. Selbst Überschreitungen dieses Werts um 10 % führen noch nicht dazu, dass automatisch „schädliche Auswirkungen“ auf die Nachbargemeinden anzunehmen sind.“ (...)

„Auch Stadtteile von Ober- und Mittelzentren (im vorliegenden Fall Oberzentrum Kaiserslautern) sind nicht nachteilig von den geplanten Umsiedlungen und Vergrößerungen betroffen.“ (...)

„Mittelfristiger Bedarf“

„Was den mittelfristigen Bedarf angeht ist eine vergleichbar hohe Kaufkraftbindung nicht anzustreben, denn ein Grundzentrum kann regelmäßig nur einen Teil des Bedarfs im jeweiligen Sortiment abdecken. Da für „Bekleidung/Textilien“ eine Kaufkraftbindung von 42 % für den gesamten Einzugsbereich und von 60 % bezogen auf die Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn vorhanden ist, verbleiben rechnerisch nur in der VG Hochspeyer noch nennenswerte Spielräume.“

Zwar gibt es hier keine starre Grenze, so dass Erweiterungen bestehender Betriebe im Ortskern sicher generell als unschädlich angesehen werden können, jedoch sollten neue Märkte außerhalb des unmittelbaren Ortskerns von Enkenbach-Alsenborn nicht oder allenfalls dann in Betracht gezogen werden, wenn es sich ausschließlich um „Billigware“ handelt. Weitere Verkaufsflächenvergrößerungen im hochwertigen Segment über die vorgenannten Bestandsanpassungen hinaus lassen insbesondere schädliche Auswirkungen auf das benachbarte Oberzentrum vermuten, so dass diese aus gutachtlicher Sicht unterbleiben sollten.

Bei Entscheidungen über solche Ansiedlungen oder Erweiterungen ist auch zu beachten, dass möglicherweise vorhandene Anbieter im gleichen Segment geschädigt werden könnten, was städtebaulich betrachtet zwar vordergründig irrelevant ist, weil die Planung nicht den Konkurrenzschutz in den Blick nehmen darf, allerdings könnten im Falle eines Verdrängungswettbewerbs auch unerwünschte Gebäudeleerstände entstehen, die dann wiederum städtebaulich beachtlich sind.

Sollten langfristig weitere Verkaufsflächenerweiterungen oder gar Neuansiedlungen in Betracht gezogen werden, ist auf jeden Fall eine gutachtliche Einzelbewertung erforderlich.“

Verlagerung und Erweiterung des EDEKA-Marktes

Die Berechnungen zu Kaufkraft und Kaufkraftbindung haben einen zusätzlichen Spielraum von etwa 2.300 m² Verkaufsfläche für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ im gesamten Einzugsbereich und von etwa 1.500 m² für die VG Enkenbach-Alsenborn ergeben. Für das Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ ist eine Unterdeckung von etwa 350 m² errechnet worden.

Konkret geplant ist die Vergrößerung des vorhandenen EDEKA-Marktes im Falle seiner Umsiedlung auf das ehemalige Güterbahnhofs Gelände auf bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche. Hierbei soll insbesondere auch das Sortiment der „Gesundheits- und Körperpflege“ um rund 100 m² ausgedehnt werden, weil dieses aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse derzeit markant unterrepräsentiert ist. Die verbleibenden 300 m² Verkaufsflächenerweiterung sind dem Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ zuzurechnen.

Die Umsiedlung und Vergrößerung wird im Lichte der vorangestellten Betrachtungen als verträglich angesehen.“

(...)

„Der Verlagerung und Vergrößerung des EDEKA-Marktes auf ca. 1.600 m² Verkaufsfläche wird aus gutachtlicher Sicht abschließend zugestimmt.“

Verlagerung und Erweiterung des PENNY-Marktes

„Wenn durch die Verlagerung des EDEKA-Marktes etwa 300 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und 100 m² im Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“ in Anspruch genommen werden, verbleiben noch immer rund 1.200 bzw. 250 m² für die betreffenden Sortimente.

Aus diesem Grund ist die Verlagerung des PENNY-Marktes völlig unproblematisch, zumal er an seinem momentanen Standort nur eine eingeschränkte Funktion für die direkte Nahversorgung der Bevölkerung erfüllt.

Geplant ist nach derzeitigem Kenntnisstand lediglich eine geringfügige Verkaufsflächenanpassung. Eine Größenordnung von 100 m² beim Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ und 50

m² beim Sortiment „Gesundheits- und Körperpflege“, (...) steht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang und ist auch städtebaulich vertretbar.

Der Verlagerung und Vergrößerung des PENNY-Marktes auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche wird aus gutachtlicher Sicht abschließend zugestimmt.“

Verlagerung und Erweiterung des ALDI - Marktes

Auch eine Verlagerung des ALDI-Marktes auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs bei gleichzeitiger Verkaufsflächenvergrößerung ist nicht ausgeschlossen. Da der Betreiber bereits für den jetzigen Standort eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf etwa 1.050 m² beantragt hat, was einer Erweiterung um ca. 370 m² entspricht, ist auch im Falle einer Verlagerung von einer Verkaufsflächengröße von maximal etwa 1.100 m² auszugehen.

Rechnet man die zuvor beschriebenen potenziellen EDEKA- und PENNY-Erweiterungen mit ein, so verbliebe selbst im Falle einer ALDI-Erweiterung von etwa 400 m² ein Spielraum für das Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ von rund 700 m² in der VG Enkenbach-Alsenborn für sonstige Erweiterungen, bis die Kaufkraftbindungsquote von 100 % im gesamten Einzugsbereich erreicht wäre.⁴³

Die ALDI-Verlagerung ist dennoch nicht unproblematisch, da sie Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation des Ortsteils Alsenborn nach sich ziehen dürfte. Im Gegensatz zu den anderen großen Märkten befindet sich ALDI relativ nah am Ortskern von Alsenborn und deckt daher auch den Bedarf der angrenzenden Wohngebiete im fußläufigen Radius ab. Bei einer Verlagerung auf das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs verschlechtert sich diese Situation erkennbar. Die unmittelbare Nahversorgung des Ortsteils ist dann nur noch eingeschränkt gegeben, was vor allen Dingen für ältere Menschen von Nachteil wäre.

Während eine Vergrößerung der Verkaufsfläche am vorhandenen Standort aus gutachtlicher Sicht unproblematisch ist, sollte die Gemeinde die Entscheidung einer Verlagerung an den Güterbahnhof mit Sorgfalt treffen und Vor- und Nachteile genau abwägen. Zweifellos hat ein ALDI-Markt neben dem Vollsortimenter EDEKA eine (noch) größere Anziehungskraft und Magnetwirkung als sie ein PENNY-Markt entfalten kann, allerdings wiegen die Nachteile im Falle einer Verlagerung insbesondere für den Ortsteil Alsenborn schwer, da nicht damit zu rechnen ist, dass ein anderer Nahversorger eine entsprechende Folgenutzung auf dem derzeitigen ALDI-Grundstück sicherstellt. Sollte ein adäquater Nachfolger gefunden werden, fiel die Entscheidung zu Gunsten einer ALDI-Verlagerung sicher leichter. Eine Vergrößerung des ALDI-Marktes auf ca. 1.050 m² Verkaufsfläche ist aus gutachtlicher Sicht am vorhandenen Standort unproblematisch. Auch eine Verlagerung an den ehemaligen Güterbahnhof ist grundsätzlich nicht auszuschließen, allerdings sollte die Gemeinde Vor- und Nachteile sorgfältig gegeneinander abwägen und dafür Sorge tragen, dass der Standort dann dauerhaft von einem Mitbewerber (z.B. PENNY) besetzt wird, um die Nahversorgung des Ortsteils sicherzustellen.“

Damit das Einzelhandelskonzept die erforderliche Verbindlichkeit entfalten kann, ist darauf hinzuweisen, dass dessen Beschluss durch den Verbandsgemeinderat herbeizuführen ist.

Da zwischenzeitlich die benachbarte Verbandsgemeinde Hochspeyer in die Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn eingegliedert wurde, war angeregt worden, auch das Gebiet der (ehem.) VG Hochspeyer in das Einzelhandelskonzept einzubeziehen.

Nach Rücksprache mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Westpfalz am 27. 5. 2014 bekräftigt diese grundsätzlich die Sinnhaftigkeit der Erweiterung des Einzelhandelskonzeptes auf die Gebiete beider Verbandsgemeinden.

Für das konkrete Planungsvorhaben wurde jedoch bestätigt, dass der in Rede stehende Bebauungsplan auch ohne den förmlichen Beschluss des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes durch den Verbandsgemeinderat vom Gemeinderat Enkenbach Alsenborn als Satzung beschlossen werden kann, da

1. es sich nicht um eine Neuansiedlung sondern um die Verlagerung bereits in E.A. vorhandener Märkte handelt und keine wesentliche Erhöhung von Verkaufsflächen stattfindet.
2. es sich auch bei der Einbeziehung des Gebietes der VG Hochspeyer beim vorgesehenen Verlagerungsstandort am ehemaligen Güterbahnhof in Enkenbach um einen städtebaulich integrierten Standort handelt.
3. der mit der Regional- und Landesplanung abgestimmte abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn in seiner Abgrenzung nicht verändert würde.
4. nicht zu erwarten ist, dass sich die Verlagerung der vorhandenen Märkte innerhalb der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn nachteilig auf die Versorgungsstruktur im Gebiet der VG Hochspeyer auswirken wird. (Die Versorgungsstruktur innerhalb der VG Hochspeyer wurde im Übrigen im Rahmen der Fortschreibung und Ergänzung des Einzelhandelsgutachtens 2010 bereits berücksichtigt.)

4.1.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz

Das Plangebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach“ der Gemeinde Enkenbach-Alsenborn liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz⁴.

Der Regionale Raumordnungsplan prädikatisiert die Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn als Grundzentrum mit den besonderen Funktionen „Wohnen“ und „Gewerbe“ Grundzentren sind vorrangig Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen sowie Verknüpfungspunkte im öffentlichen Nahverkehr.

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Ortslage. Vorrang- oder Vorbehaltsflächen werden nicht tangiert.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen wurden insbesondere hinsichtlich der Größenordnung der Verkaufsflächen und der Sortimente mit der regionalen Planungsgemeinschaft Westpfalz und der Unteren Landesplanungsbehörde vorabgestimmt (s. o.).

⁴ Planungsgemeinschaft Westpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz, rechtsverbindlich mit Veröffentlichung des Genehmigungsbescheids im Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz Nr. 28 vom 06. August 2012.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach den Bestimmungen des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn stellt den Bereich des Plangebietes derzeit noch als Bahnfläche dar. Da der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festsetzt, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen der anstehenden Fortschreibung entsprechend zu anzupassen.

4.3 Flächennutzungen im Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich überwiegend als ebene, teilweise auch rampenartig aufgeschüttete Fläche dar, die überwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise befestigt ist. Auf der Fläche stehen einige Gebäude, die von einem kleineren Speditionsbetrieb genutzt wurden. In einem der Gebäude befinden sich Steuerungsleitungen der DB. Eine entsprechende Entbehrlichkeitsprüfung der DB AG hat ergeben, dass dieses Gebäude nicht mehr benötigt wird.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Südlich der Rosenhofstraße wurde vor einigen Jahren der Bebauungsplan „Rosenhofstraße / Ziegelstraße“ zur Rechtskraft gebracht. Neben einem bereits realisierten Kreisverkehrsplatz wurde hier ein Verbrauchermarkt errichtet. Weiter östlich schließt sich südlich und nördlich der Rosenhofstraße Mischgebietsbebauung (u. a. Bebauungsplan Rosenhofstr. / Schwarzer Weg“) an. Westlich des Plangebiets wird zukünftig die Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt in Nord - Südrichtung parallel zur Bahnlinie verlaufen. Nördlich des Plangebietes schließt sich im östlichen Teil Wohnbebauung südlich und nördlich der Gartenstraße an. Im Nordosten folgen brachliegende Flächen auf der Ostseite der Bahnlinie.

4.4 Verkehrliche Anbindung

4.4.1 Erreichbarkeit per MIV (motorisierter Individualverkehr):

Das Plangebiet ist per MIV sehr gut erreichbar. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die im südlichen Bereich an das Plangebiet angrenzende Landesstraße L 395, die ihrerseits über einen noch herzustellenden Kreisverkehrsplatz an die B 48 (neu) angeschlossen wird. Die Erschließung der vorgesehenen Märkte erfolgt über den vorhandenen nördlichen Erschließungsansatz des Kreisverkehrs („Bruchwiesen“).

Nach dem Planungskonzept ist vorgesehen, die Gartenstraße im Nordosten von der Straße „Bruchwiesen“ abzuhängen um das Durchgangsverkehrsaufkommen (u.a. Abkürzungsverkehr zur IGS) in der Straße „Bruchwiesen“ zur Erhöhung der Sicherheit auf dem Schulweg zur IGS zu verringern.

Südlich von Enkenbach-Alsenborn besteht in ca. 2,0 km Entfernung ein Anschluss an die A 6 (Saarbrücken – Mannheim).

4.4.2 Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel

Die Gemeinde Enkenbach-Alsenborn und das Plangebiet im Besonderen sind durch öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Als Bahnlinie führt die Strecke Kaiserslautern – Bad Kreuznach unmittelbar westlich des Plangebietes vorbei. Der Bahnhof der Ortsgemeinde Enkenbach – Alsenborn befindet sich hier etwa auf Höhe des Plangebietes. Derzeit wird der Bahnhof über einen beschränkten Bahnübergang im Verlauf der Rosenhofstraße erreicht. Zukünftig, nach Realisierung des 3. Abschnitts der Ortsumfahrung des Ortsteils Enkenbach wird die niveaugleiche Kreuzung der Rosenhofstraße mit der Bahnlinie entfallen. Stattdessen wird die Bahnlinie im Süden der Ortslage durch ein Brückenbauwerk überquert und im Norden durch eine Unterführung an die Bundesstraße 48 angeschlossen. Die fußläufige und radverkehrstechnische Erreichbarkeit des Bahnhofes und des östlichen Hauptteils des Ortsteils Enkenbach wird durch eine Überführung, die in geringem Abstand von der derzeitigen Rosenhofstraße nördlich parallel zu dieser verläuft, sichergestellt. Die Überführung wird durch ein wallartig aufgeschüttetes Rampenbauwerk entlang der Nordseite der Rosenhofstraße und dann nach Norden schwenkend erreicht.

In Nähe des Plangebietes befinden sich darüber hinaus Bushaltestellen der Buslinie BRN 457 von Kaiserslautern nach Grünstadt und der Linie 136 von Kaiserslautern nach Winnweiler. Nach Wegfall des beschränkten Bahnübergangs im Zuge der Realisierung des 3. Abschnitts der Ortsumfahrung Enkenbach werden die vorhandenen Haltestellen an die neue Verkehrssituation angepasst.

Nach einem Abstimmungsgespräch mit dem Landesbetrieb Mobilität, Kaiserslautern wurde deutlich, dass die Anlage einer neuen Bushaltestelle (außerhalb des Plangebietes) zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen in der L 395 bzw. L 395 / B48 (neu) verkehrstechnisch so angeordnet werden kann, dass ein Halten des Busses abseits der Fahrbahn möglich ist.

Mit der Anlage dieser Bushaltestelle ist der Marktstandort auch aus Richtung Alsenborn mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden.

4.5 Technische Infrastruktur

Die vorhandenen Versorgungsnetze für Wasser, Medienleitungen sowie zur Entsorgung von Schmutzwasser gewährleisten die technische Erschließungsmöglichkeit des Plangebietes.

Vorhandene und zusätzlich erforderliche unterirdische Leitungstrassen bzw. eine Trafostation werden im Bebauungsplan als Leitungsrechte bzw. als Versorgungseinrichtung festgesetzt.

Nördlich der Straße „Bruchwiesen“ – in Verlängerung der Gartenstraße – wird eine Fläche zur Retention von Oberflächenwasser aus den o.g. Straßenräumen festgesetzt.

Stromversorgung

Da die geplanten Märkte aus dem vorhandenen Netz nicht direkt versorgt werden können, ist der Bau einer neuen Trafostation erforderlich. Diese wird an der Westseite des Marktgebäudes als solche in der Planzeichnung festgesetzt.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann nach Durchpressung einer neuen Verbindungsleitung von der Bahnhofstraße zur Rosenhofstraße erfolgen. Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan im Bereich des Parkplatzes festgesetzt.

Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser der Märkte wird im Bereich des Parkplatzes an einen Kanal, der in westliche Richtung verläuft, angeschlossen. Für das Oberflächenwasser ist ein Rückhaltebecken mit Überlauf an den vorhandenen Regenwasserkanal nach dem RÜB der Verbandsgemeinde einzuplanen. Das Becken wird im Bereich der privaten Grünfläche PS 1 an der Westseite des Marktgebäudes als flache Mulde ausgebildet.

Wärmeversorgung

Das Gebiet kann entweder durch die noch zu verlegende Versorgungsleitung der Gemeindewerke oder mit Gas durch die Stadtwerke Kaiserslautern versorgt werden.

Altablagerungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals als Güterbahnhof mit Gleisen und Verladeanlagen genutztes Gelände, welches teilweise auch übergangsweise von kleineren Speditionsunternehmen genutzt wurde.

Zur Altlastensituation wurden verschiedene umwelttechnische Untersuchungen^{5 6} durchgeführt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Innerhalb des Plangebietes sind Bodenkontaminationen festgestellt worden. Die in Teilflächen erhöhten Kontaminationen („Hotspots“) sollen im Zuge der Neubebauung jeweils ausgekoffert und durch unbelastetes Material ersetzt werden. (z. B. im Bereich des ehem. Heizöltanks im rückwärtigen Grundstücksbereich).

Materialien mit einem geringeren Kontaminationsniveau (Belastungsgrad nach LAGA kleiner /gleich Z2) können, sofern sie nicht zur Errichtung von Bauwerken ausgekoffert werden müssen, an Ort und Stelle verbleiben.

Im Sinne des Grundwasserschutzes sollen die Freiflächen mit Asphalt versiegelt werden, also keine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden.

⁵ Umwelttechnische Untersuchung im Bereich des Bahnhofes in Enkenbach – Alsenborn, aufgestellt durch Rubel und Partner, Wörrstadt, Februar 2007

⁶ Baugrundinstitut Franke- Meißner und Partner GmbH, Gutachten v. 5.3.2010, Ergänzung v. 30.8. 2010, Abstimmungstermin am 10.12.2010 mit der SGD – Süd, Neustadt/ Wstr.

Zusätzlich soll mittels zweier zusätzlicher Grundwassermessstellen ein Grundwassermonitoring vorgesehen werden.

Die gesamte Aushubmaßnahme muss fachgutachterlich begleitet werden. Die Sanierungsbereiche sind nach den Aushubarbeiten freizumessen, d.h. die nach dem Aushub entstandenen Gruben sind zu beproben und die Proben zu analysieren.

Nach Abschluss der Gesamtmaßnahme ist der SGD – Süd zur Dokumentation ein Schlussbericht vorzulegen.

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelräumdienstes Rheinland Pfalz wurde (außerhalb der Beteiligungsfristen) am 17. 6. 2014 darauf hingewiesen, dass Bahnanlagen und deren Umfeld grundsätzlich als potentiell von Kampfmittelresten betroffen gelten. Eine Dokumentation zum Standort Enkenbach liege nicht vor, allerdings seien in der Vergangenheit bereits im Umfeld Kampfmittel entschärft worden. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt ein Absuchen der Fläche durch eine Fachfirma.

4.6 Behandlung des Niederschlagswassers

Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastungen (s.o.) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nicht möglich⁷.

Das Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser, das auf dem Grundstück der geplanten Märkte anfallen wird, wurde am 21. 5. 2014 mit der SGD abgestimmt. Im Plangebiet ist eine teilweise Retention (keine Versickerung!) des Oberflächenwassers vorgesehen. Die Überrechnung einer ggf. aus dem zukünftig bebauten Gebiet erfolgenden Abflussverschärfung ergibt einen Drosselabfluss (32 l/s). Nach Auskunft der SGD (email vom 26.05.2014) ist aufgrund der Anlage des Regenrückhalteraumes und des vorgesehenen Drosselabflusses **kein** zusätzlicher wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich.

⁷ Teilergebnis des Abstimmungstermins am 10.12.2010 mit der SGD – Süd, Neustadt/ Wstr.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Rahmenbedingungen

Bei der Überplanung des Gebietes gilt es bestimmte Rahmenbedingungen und Bindungen zu berücksichtigen. Diese werden nachfolgend stichwortartig aufgeführt:

5.1.1 Emissionen / Immissionen

Vorhandene Verkehrslärmsituation:

Rosenhofstraße (L395)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich der Rosenhofstraße (L 395) (DTV 9.500 – 10.000 Kfz / 24h)

Ein Gutachten⁸ zur Emissionssituation der mit der Anlage des Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße verbundenen Veränderungen des Verkehrslärms ergibt, dass bereits vor Realisierung des Kreisverkehrsplatzes der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete überschritten wird. Ein Anspruch auf Schallschutz besteht allerdings erst dann, wenn durch die wesentliche Änderung einer Straße die Lärmimmissionen um mehr als drei dB(A) erhöht werden. Die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes in der Rosenhofstraße ist zwar eine wesentliche Veränderung an einem Verkehrsweg, jedoch ist nach Ermittlung des Schallgutachters nicht mit einer Erhöhung der Lärmemissionen von mehr als drei dB(A) zu rechnen.

Ortsumfahrung Enkenbach 3. Bauabschnitt:

Der 3. Abschnitt der Ortsumfahrung Enkenbach hat das Planfeststellungsverfahren durchlaufen. Für den Bereich des Bebauungsplanes ist mit einer Beeinträchtigung durch Schallimmissionen vom 3. Abschnitt der Umgehung zu rechnen. Daher hat der Bebauungsplan die Immissionssituation vom 3. Abschnitt der Umgehung planerisch zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt auch für die weiter westlich parallel zur Ortsumgehung verlaufende Bahnlinie.

Mit dem Vorhaben verbundener Verkehrs- und Gewerbelärm

Zur dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2012 zugrundeliegenden Planung der Marktstandorte inkl. deren Andienungs- und Parkplatzbereichen lag bereits eine schalltechnische Berechnung⁹ vor.

Die Ergebnisse der bisher vorliegenden Beurteilung werden nachfolgend kursiv wiedergegeben.

⁸ Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zur Berechnung der von der Rosenhofstraße ausgehenden Verkehrsgerausche sowie der Verkehrslärmemissionen nach der Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Rosenhofstraße / Ziegelstraße. - Beurteilung der Geräuscheinwirkung auf die bestehende Bebauung in der Umgebung nach der 16. BImSchV. Aufgestellt durch: Ingenieurbüro für Bauphysik, Mannheim, 29.07.2004

⁹ Gutachten Nr. L 7245 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof“ hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch einen geplanten EDEKA und durch einen ALDI-Markt in 67677 Enkenbach – Alsenborn. Erstellt durch: TÜV Hessen, Dipl. Ing. R. Huber, 16. Mai 2012

Von der geplanten Nutzung „Einzelhandel mit Parkplätzen“ können Emissionen auf die angrenzende Umgebung ausgehen. Die zu erwartenden Emissionen (Verkehrslärm u. Gewerbelärm) wurden gutachterlich untersucht¹⁰.

Die von dem Plangebiet ausgehenden Schallemissionen auf benachbarte schutzwürdige Nutzungen sowie die auf das Plangebiet selbst einwirkenden Lärmimmissionen erfordern demnach keine zusätzlichen Maßnahmen zum Schallschutz. Die Ergebnisse der vorhandenen schallschutztechnischen Untersuchungen deuten darauf hin, dass auch die am nordwestlichen Ende der Gartenstraße zusätzlich vorgesehene Wohnbebauung (ein Baugrundstück) mit der geplanten Marktansiedlung verträglich ist. Ggf. ist hierzu noch eine Stellungnahme des Schallgutachters einzuholen. Da sich gegenüber dem Stand des Gutachtens geringe Veränderungen der Lage der Märkte und deren Andienung ergeben haben, soll das Schalltechnische Gutachten gem. Beschluss des Gemeinderates vom 7. 12. 2011 diese Änderungen hinsichtlich ihrer Relevanz für die vorhandenen und geplanten Nutzungen der Umgebung beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung¹¹ kommt zu dem Ergebnis, dass das durch das geplante Fachmarktzentrum hervorgerufene Verkehrsaufkommen Geräuschbelastungen erzeugt, die die jeweils zulässigen Tages - Richtwerte an den untersuchten Immissionsorten¹² um mindestens 3 dB(A) unterschreiten.

Die kurzzeitigen Geräuschspitzen durch verschiedene Impulsvorgänge auf dem Gelände des Fachmarktzentrums übersteigen den maßgeblichen Tages – Richtwert um bis zu 25 dB(A), wobei nach TA – Lärm die Richtwerte um bis zu 30 dB(A) überschritten werden dürfen.

Damit auch nachts die zulässigen Richtwerte an den jeweiligen Immissionsorten eingehalten werden können, werden folgende Schallschutzmaßnahmen empfohlen:

- In der Nachtzeit zwischen 22.00h und 6.00h dürfen die Märkte nicht angedient werden
- Der Marktbetrieb einschließlich der Zu- und Abfahrten der Beschäftigten ist auf den Tageszeitraum zwischen 6.00h und 22.00 h zu begrenzen. In der Nachtzeit sollte der Marktbetrieb (mit Ausnahme der technischen Aggregate wie z. B. Kühlanlagen) vollständig ruhen.
- Die Geräuschemissionen von Lüftungs- und Kälteanlagen sowie von Heizungsanlagen sind bei einem Abstand der Geräte von 50 m zum nächsten Immissionsort im „Allgemeinen Wohngebiet“ in der Summe auf einen Schallleistungspegel nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen“ bzw. DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen“ von $L_{WA} = 75 \text{ dB(A)}$ zu begrenzen. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen, kein Pfeifen / Summen). Damit ist sichergestellt, dass der Nacht – Richtwert für MI durch die technischen Aggregate um mind. 6 dB(A) unterschritten wird.

¹⁰ Gutachten vom 22.11.2010, aufgestellt durch isu, Bitburg

¹¹ Gutachten Nr. L 7245 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof“ hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch einen geplanten EDEKA und durch einen ALDI-Markt in 67677 Enkenbach – Alsenborn. Erstellt durch: TÜV Hessen, Dipl. Ing. R. Huber, 16. Mai 2012

¹² Rosenhofstraße 3 u. 4, Fl. St. Nr. 839/3 u. 839/6, Gartenstraße 1 u. 2b, gepl. Wohnbaugrundstück (WA) am westl. Ende der Gartenstraße

- *Tagsüber zwischen 6.00h und 22.00 h dürfen die technischen Aggregate des Marktes in einer höheren Leistungsstufe um bis zu 10 dB(A) höheren Schallleistungspegel von $L_{WA} = 85 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.*

Da die aktuell vorliegende Planung aufgrund der veränderten Erschließung des angrenzenden Brückenbauwerks in Teilen abweicht und die Rampe zur Fuß- und Radwegebrücke die schalltechnische Situation des Parkplatzbereiches verändern kann, wurde das vorliegende schalltechnische Gutachten an die aktuelle Planungssituation angepasst¹³.

Das Ergebnis dieser Prüfung wird nachfolgend kursiv wiedergegeben:

Das Ergebnis wird nachfolgend wiedergegeben:

*„Somit ändert sich die zu erwartende Geräuschbelastung durch die geplante Verschiebung des Verkaufsgebäudes um 2,5 m, durch die Rampe für den Fußgängerübergang sowie durch die Änderung des Kunden-Parkplatzes an den Wohnhäusern IP 1 bis IP 5 sowie IP 7 östlich der SB-Märkte **nicht**.*

An dem Wohnhaus IP 6 im Süden wird sich durch die Aufschüttung der Rampe zum Fußgängerübergang die Belastung durch die beiden SB-Märkte sogar noch reduzieren.“

Die vorgesehene Anlage von ca. 5 öffentlichen Parkplätzen im Nordosten des Plangebietes wurde hinsichtlich möglicher Schallemissionen bisher nicht überprüft. Es ist jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand zu erwarten, dass diese Parkplätze eher selten, vereinzelt und nicht regelmäßig von Spaziergängern genutzt werden. Die Gemeinde plant, diese Parkplätze zunächst allenfalls als geschotterte Fläche auszubauen.

Aufgrund von Einwendungen eines Anliegers, der Bedenken hinsichtlich der Ausweisung eines Wohnbaugrundstücks im unmittelbaren Anschluss an sein Grundstück (Fl.St. Nr. 925/30, Gartenstraße 2b) geäußert hatte (Befürchtungen hinsichtlich der Hangstabilität), hat der Gemeinderat beschlossen, die Flächen für die Anlage des Wendehammers in der Gartenstraße und die des Wohnbaugrundstücks zu tauschen.

Dadurch rückt das als „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzte Grundstück näher an die Andienungszone der geplanten Märkte. Die Auswirkungen auf die schalltechnische Immissionssituation wurden im Rahmen einer ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme¹⁴ beurteilt. Danach liegt der Beurteilungspegel an der westlichen, d. h. der Emissionsquelle (Andienungszone) am nächsten liegenden Baugrenze bei 54 dB(A). Der zulässige Immissionsrichtwert gem. TA „Lärm“ für Wohngebiete wird damit um 1 dB(A) unterschritten.

¹³ Schalltechnisches Ergänzungsgutachten zum Gutachten Nr. L 7245 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof“. Erstellt durch: TÜV Hessen, Dipl. Ing. R. Huber, (Stand 17.04.2014)

¹⁴ Gutachten Nr. L 7791; Stellungnahme zum Gutachten Nr. L 7245 zum vorhabenbezogenen B-Plan „Ehemaliger Güterbahnhof“ hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch einen geplanten EDEKA- und durch einen ALDI-Markt n 67377 Enkenbach-Alsenborn, Stand 13. März 2015

Sonstige Immissionen:

Über sonstige Immissionen in liegen derzeit keine qualitativen Erkenntnisse vor.

5.1.2 Ver- und Entsorgung

Das es ist vorgesehen, das Plangebiet an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Gemeinde Enkenbach - Alsenborn anzuschließen.

5.1.3 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des geplanten Baugebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Straße „Bruchwiesen“, die nach Norden vom bestehenden Kreisverkehrsplatz in der Rosenhofstraße abzweigt. Der Bebauungsplan sieht zwei Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Kundenparkplatz vor.

Zunächst war vorgesehen (und im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung als mit der angrenzenden Umgebungsnutzung als verträglich attestiert)¹⁵, die Ein- und Ausfahrt im Bereich kurz vor den geplanten Marktgebäuden vorzusehen, da sichergestellt werden soll, dass auch z. B. zu Zeiten starken Kundenverkehrs (z. B. bei Sonderangebotsaktionen) ein Rückstau von Fahrzeugen in den Kreisverkehrsplatz in der Rosenhofstraße verhindert wird.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde von mit ihren Grundstücken angrenzenden Bürgern angeregt, die Erschließung des geplanten Marktstandortes grundsätzlich nicht von der Straße „Bruchwiesen“ sondern entweder direkt von der neu herzustellenden B 48 vom Westen oder aber direkt vom Kreisverkehrsplatz in der Rosenhofstraße vorzusehen.

Die Vorschläge wurden durch den Gemeinderat geprüft, sind jedoch v. a. aufgrund fachgesetzlicher Rahmenbedingungen (Bundesfernstraßengesetz) bzw. wegen nicht ausreichender Platzverhältnisse und zu berücksichtigenden fachlichen Aspekten der Verkehrsführung und Fahrdynamik (in Bezug auf eine Erschließung des Marktes direkt vom Kreisverkehrsplatz in der L 395) nicht umsetzbar.

Daraufhin wurde der Vorschlag entwickelt, die Zufahrt zum Kundenparkplatz am ursprünglichen Standort zu erhalten (Vermeidung von Rückstaugefahr in den Kreisel), jedoch die Ausfahrt so nahe wie möglich an den Kreisel in der L 395 zu verlegen. Damit wäre, obwohl aus schalltechnischen Gründen des Nachbartschutzes gem. vorliegendem Gutachten nicht erforderlich, etwa eine Halbierung des Kunden - Kfz Aufkommens in der Straße „Bruchwiesen“ möglich.

Nach erneuter Anregung der angrenzenden Bürger, die Ein- und Ausfahrt vollständig so nahe wie möglich an den Kreisel zu verlegen, wurde auch dieser Vorschlag mit der zuständigen Fachbehörde (LBM – Kaiserslautern) erörtert.

Der LBM stimmte der Verlegung der Ein- und Ausfahrt in die Str. „Bruchwiesen“ ca. 16 m nach dem Kreisel unter der Auflage zu, dass durch die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn, bzw. durch die Verbandsgemeindeverwaltung als örtliche Verkehrsbehörde verbindlich erklärt wird, dass eine bauliche Absperrung der Durchfahrtsmöglichkeit von der Gartenstraße in die Straße

¹⁵ Vgl. ebd.

„Bruchwiesen“ hergestellt wird. Der Bplan schafft dafür die Voraussetzung, da am Ende der Gartenstraße eine Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Zusätzlich wird im Bebauungsplan dargestellt – jedoch aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht festgesetzt- dass die Absperrung der Gartenstraße zur Straße „Bruchwiesen“ verbindlich vorgesehen ist.

Ursprünglich waren von den Betreibern der geplanten Märkte betriebliche Erfordernisse für zwei Zu- und Abfahrten zum Kundenparkplatz vorgebracht worden. Dabei war die vom Kreisverkehrsplatz gesehene hintere Anbindung nur als Bedarfszu- und -abfahrt an wenigen Tagen des Jahres bei sehr hohem Kundenverkehr vorgesehen.

Nach erneuter Verhandlung mit den Marktbetreibern und in Abstimmung mit dem LBM konnte nun erreicht werden, dass nur eine Zufahrt zum Kundenparkplatz, die ca. 16,0 m hinter dem Kreisel von der Bruchwiesenstraße abzweigt, hergestellt werden soll. Damit wird die Kundenzufahrt zum Parkplatz analog wie auf der Südseite der Rosenhofstraße geregelt.

Die Andienung der Märkte erfolgt von der Gebäuderückseite im Norden des Plangebietes, hier ist eine Wendemöglichkeit für LKW auf dem Marktgrundstück vorgesehen.

Für die Straße „Bruchwiesen“ ist vorgesehen, die derzeit ca. 4,00 m breite Fahrbahnfläche entsprechend den zukünftigen verkehrstechnischen Erfordernissen, die sich aus der Errichtung zusätzlicher Verkaufsflächen und der dazugehörigen Stellplätze sowie dem Anlieferverkehr ergeben, auf einen Querschnitt von 5,5 m Fahrbahnbreite auszubauen. Auf der Ostseite der Straße „Bruchwiesen“ ist die Herstellung eines 2,5 m breiten kombinierten Geh- und Radweges vorgesehen, der insbesondere der Führung des Schülerverkehrs von der Fuß- und Radwegebrücke über die Bahn und die B 48 (neu) in Richtung Gartenstraße dient. Sowohl im Bereich der Kreisverkehrs-anbindung als auch bei den Märkten ist eine Querungshilfe vorgesehen. Dieser Geh- und Radweg wird im vorliegenden Bebauungsplan „Ehemaliger Güterbahnhof Enkenbach, 1.Änderung“ gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht mehr durch einen 1,0 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn abgetrennt. Aufgrund des zu erwartenden und nach Abhängung der Gartenstraße sehr niedrigen Verkehrsaufkommens in der Straße „Bruchwiesen“ scheint es angemessen, hier zwischen geplantem Geh- und Radweg und Fahrbahn lediglich einen Sicherheitsstreifen von 0,5 m Breite vorzusehen. Dieser wird innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche angelegt.

In Verbindung mit der geplanten „Abhängung“ der Gartenstraße wird dadurch eine Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer insbesondere Schüler auf der Verbindung zur IGS am Mühlberg erreicht.

Die Andienung der Märkte erfolgt von der Gebäuderückseite im Norden des Plangebietes, hier ist eine Wendemöglichkeit für LKW auf dem Marktgrundstück vorgesehen.

5.1.4 Nutzung und Bebauung

Die Planungsvorstellungen der Gemeinde Enkenbach – Alsenborn liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Ansiedlung bzw. Verlagerung von Verbrauchermärkten, die aufgrund ungünstiger Voraussetzungen an den bisherigen Standorten im Ortsteil Enkenbach keine tragfähige Wirtschaftsgrundlage mehr haben. Damit soll die örtliche Versorgungssituation weiter gestärkt werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit einem oder zwei Marktgebäuden vor, deren Kubaturen sich in etwa an den auf der Südseite der Rosenhofstraße befindlichen Verbrauchermärkten orientieren. Dabei sollen die Gebäude im Nordteil des Grundstücks errichtet werden und die Parkplatzflächen im Süden des Plangebietes. Diese Anordnung orientiert sich an der gängigen Planungspraxis für Einkaufsmärkte, die den in der Regel mit dem Pkw anfahren den Kunden ein auf den ersten Blick erkennbares und einladendes Parkplatzangebot präsentieren möchten.

Auf Anregung angrenzender Grundstückseigentümer auf der Ostseite der Straße „Bruchwiesen“ soll entlang der östlichen Grenze des Kundenparkplatzes eine Sichtschutzmauer in einer Höhe von 2,5 m errichtet werden. An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass diese, gutachterlich bestätigt¹⁶, aus Gründen des Schallschutzes nicht erforderlich ist. Dies hat zur Folge, dass der hier ursprünglich vorgesehene 1,5m breite private Pflanzstreifen (PS 2) nicht hergestellt werden kann.

Der Gemeinderat hat darüber hinaus die Anregung eines Grundstückseigentümers in der Gartenstraße (Hs.Nr. 2b) aufgenommen und dessen Wunsch, die unmittelbar an sein Grundstück angrenzende Böschungfläche nicht als Wohnbaugrundstück auszuweisen, berücksichtigt. Aufgrund der Hangneigung wäre die Fläche nur unter erhöhten Aufwendungen zur Sicherung der Hangstabilität bebaubar. Durch die nun vorgesehene Anlage eines Wendehammers muss bedeutend weniger in die Böschungfläche eingegriffen werden. Das Wohnbaugrundstück wird nach Westen verschoben, wo die Topografie eine unproblematischere Bebauung ermöglicht.

Des Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, das Wohnbaugrundstück an der Westseite der Gartenstraße auf ca. 600 qm zu vergrößern. Diese Vergrößerung in westliche Richtung hat zur Folge, dass die westlich angrenzende Retentionsmulde um eine Fläche von ca. 75 qm verringert wird. Nach Rücksprache mit dem für die Entwässerung zuständigen Planungsbüro ist dies grundsätzlich vertretbar. Zur Sicherstellung des erforderlichen Retentionsvolumens für Extremereignisse (Häufigkeit > 20 Jahre) kann die Mulde entsprechend angepasst werden.

5.1.5 Grünordnung

Entlang der Westgrenze der geplanten Gebäude, zur B 48 (neu) hin, ist überwiegend eine relativ dichte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Parkplatz soll durch Überstellung mit Laubbäumen verschattet werden. Dabei ist der Zielkonflikt zwischen der Schaffung eines möglichst hohen Grünvolumens zur Gewährleistung siedlungsökologischer Positivwirkungen und der Erkennbarkeit der Märkte für Kunden aus der Perspektive des Kreisverkehrsplatzes B 48 / L 395 zu berücksichtigen.

Aufgrund der gutachterlich festgestellten Altlastensituation im Untergrund¹⁷ wird darüber hinaus eine möglichst weitgehende Versiegelung der Fläche durch die zuständige Fachbehörde

¹⁶ Gutachten Nr. L 7245 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemaliger Güterbahnhof“ hinsichtlich der zu erwartenden Geräuschbelastung durch einen geplanten EDEKA und durch einen ALDI-Markt in 67677 Enkenbach – Alsenborn. Erstellt durch: TÜV Hessen, Dipl. Ing. R. Huber, 16. Mai 2012

¹⁷ Baugrundinstitut Franke- Meißner und Partner GmbH, Gutachten v. 5.3.2010, Ergänzung v. 30.8. 2010, Abstimmungstermin am 10.12.2010 mit der SGD – Süd, Neustadt/ Wstr.

(SGD – Süd) für sinnvoll erachtet, um weitere Einträge von Schadstoffen in das Grundwasser zu vermeiden.

6 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Das Plangebiet ist überwiegend wasserdurchlässig befestigt und teilweise bebaut. Infolge der seit längerem andauernden Nutzungsaufgabe hat sich eine trockene Ruderalflora entwickelt.

Landschaftlich ist das Plangebiet aufgrund der Lage innerhalb des bebauten Ortsbereiches und der nördlichen Begrenzung durch den relativ steilen Südabhang des Mühlberges (aufgelassener Steinbruch) kaum exponiert.

Biotope oder förmlich festgesetzte Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Für das überörtliche Klima ist die Fläche des Plangebietes aufgrund der geringen Ausdehnung kaum von Bedeutung. Die vorhandenen Baumbestände bewirken eine Verschattung und Verdunstung und sind daher kleinklimatisch von Bedeutung.

Auf dem ehemaligen Bahngelände wurden anlässlich einer Ortsbegehung am 22.09.2009¹⁸ eine Mauereidechse sowie verschiedene Heuschreckenarten festgestellt, die vermutlich mit dem in ca. 100 m nordöstlicher Entfernung befindlichen ehemaligen Steinbruch in Verbindung stehen. In einem eigenen Fachbeitrag¹⁹ wurden die Belange des Artenschutzes thematisiert und mit der Oberen Naturschutzbehörde SGD Süd in Neustadt / Wstr. abgestimmt.

6.1 Schutzgut Boden

Die Fläche des Plangebietes liegt im Bereich der Terrestrisch-semiterrestrischen Böden.

Ausgangsgesteine sind Sandsteine (Konglomerate, Schiefertone) mit den Bodentypen: Ranker, Rostbraunerde, Podsol, Rohboden, und Anmoor.

Es handelt sich um Aufschüttungsböden, da das Gebiet ansonsten kaum bebaubar wäre. Das Plangebiet weist eine starke Überformung des Bodenpotenzials auf, da es sich um ein ehemaliges Betriebsgelände der Bahn. Neben inzwischen demontierten Gleisanlagen sind umfangreiche Aufschüttungen und Rampenbauwerke noch erkennbar. Der Versiegelungs- bzw. Befestigungsgrad ist hier sehr hoch. Ein natürliches Bodengefüge ist hier kaum noch vorhanden.

Das Plangebiet liegt relativ eben. Eine Erosionsgefährdung ist kaum vorhanden.

Aus den vorausgegangenen Nutzungen resultieren Bodenverunreinigungen und Altlasten. Diese wurden gutachterlich untersucht und ein Behandlungskonzept entwickelt. (vgl. Kap. 3.6).

6.1.1 Auswirkungen der Planung

Die zuvor beschriebenen Änderungen des Bebauungsplanes haben, mit Ausnahme auf das Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“ keine veränderten oder zusätzlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter.

¹⁸ Ortsbegehung durch Büro Gall, Ökologie und Freiraumplanung, Butzbach, September 2009, vgl. Anlage

¹⁹ Artenschutzprüfung einschl. Ausgleichsplanung nach § 44 (1) BNatSchG erstellt durch Büro Gall, Ökologie und Freiraumplanung, Butzbach Stand August 2011.

Durch die Planung, die eine weitgehende Bebauung und Versiegelung der Flächen vorsieht, kann ein Beitrag zur Vermeidung von Auswaschungen der Bodenkontaminationen geleistet werden. Insofern ist in diesem speziellen Fall eine günstige Auswirkung der Planung auf das Bodenpotenzial zu erwarten.

6.2 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit mittleren jährlichen Niederschlagssummen von 550 - 600 mm pro Jahr. Durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Versiegelungen und Befestigungen wird der Austausch von Wasser zwischen Atmosphäre und Pedosphäre²⁰, der durch die Versickerung und Verdunstung gekennzeichnet ist, unterbrochen, was aufgrund der festgestellten Bodenkontaminationen eher günstig zu beurteilen ist. (vgl. Kap. 3.6)

Wasserschutzgebiete und Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

Das nachfolgende Fließgewässer ist der Klosterbach, der an der „Oberen Eselsmühle“ in die Alsenz mündet.

6.2.1 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen liegt das Hauptaugenmerk darauf, tiefer liegende Grundwasserschichten durch Auswaschungen vorhandenen Belastungen zu schützen. Daher ist die weitgehende Befestigung des Plangebietes durch die Anlage von Parkplätzen und die Ableitung des Niederschlagswassers anstelle einer dezentralen Versickerung in diesem Fall zu begrüßen. Zusätzlich werden im Rahmen der Altlastenbehandlung Messstellen zur Überwachung der Grundwassersituation hinsichtlich des Schadstoffgehaltes vorgesehen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Grundstücks für die beiden Märkte wird ein kleineres Retentionsbecken für unbelastetes Oberflächenwassers mit einem Drosselabfluß an den Kanal vorgesehen. Das Entwässerungskonzept zum ursprünglichen Bebauungsplan (vgl. Kap. 2.1 und 3.6) wurde mit der zuständigen Regionalstelle f. Wasserwirtschaft abgestimmt. Im Verlauf des Klosterbaches ist noch ein wasserwirtschaftlicher Ausgleich erforderlich. Details sind mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

6.3 Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur im Plangebiet beträgt 8 -9 °C. Damit ist das Gebiet zu den wärmebegünstigten Bereichen Mitteleuropas zu zählen. Dabei schwanken die Monatswerte zwischen ca. 0° C im Januar und ca. 17° C im Juli.

²⁰ Die Pedosphäre ist ein zentrales Regelungsinstrument im natürlichen Stoffkreislauf. Bei der Zersetzung abgestorbener organischer Substanz durch Bodenorganismen werden die darin gebundenen Nährstoffe wieder aufgeschlossen, freigesetzt und in eine pflanzenverfügbare Form überführt. Einträge über die Atmosphäre oder Düngemittel werden an Bodenaustauschern gebunden und an die Wurzeln weitergegeben.

Für das überörtliche Klima hat das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe kaum Bedeutung.

Für das lokale Klima stellt der 2. Abschnitt mit seinen weitläufigen und überwiegend befestigten Flächen ohne klimatisch wirksame Großvegetation einen trocken heißen Sonderstandort dar.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes wird vor allem vom Kraftfahrzeugverkehr der Rosenhofstraße und zukünftig von der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt bestimmt. Daten aus Luftmessstationen liegen nicht vor. Aussagen zur Schadstoffabschätzung für einzelne Schadstoffe bzw. Schadstoffgruppen gemäß der so genannten Tochtrichtlinien²¹ der Luftqualitätsrahmenrichtlinie (Richtlinie 96/62/EG des Rates vom 27.9.1997) bzw. der maßgeblichen Neufassung der 22. Verordnung zum BImSchG²² können daher zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.

6.3.1 Auswirkungen der Planung

Während Baumaßnahmen entstehen Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation im jeweiligen näheren Umfeld wird sich während des zeitlich begrenzten Baubetriebes punktuell geringfügig verschlechtern. Vor dem Hintergrund der Vorbelastung im ehemaligen Bahngelände wird von einer geringen bauzeitlichen Eingriffserheblichkeit ausgegangen. Da die Flächen des Plangebietes bereits überwiegend befestigt / versiegelt sind ist eine wesentliche Veränderung der kleinklimatischen Situation nicht zu erwarten.

Deutlicher wird sich die Verkehrszunahme durch Kundenverkehr darstellen, die jedoch gemessen am Gesamtverkehrsaufkommen in der L 395 und der B 48 (neu) nicht zu meßbaren Veränderungen des Klimapotenzials in diesem Bereich führen wird.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Damit kann gegenüber dem Ausgangszustand ein etwa gleichgroßes Grünvolumen, Verschattungs- und Verdunstungspotenzial beibehalten werden.

6.4 Schutzgut Stadt-/Landschaftsbild

Die Fläche, auf der das Bebauungsplanvorhaben realisiert werden soll, befindet sich in insgesamt baulich geprägter Innerortslage und weist lediglich im nördlichen Teil einen Übergang zum unbebauten Ortsrand, der hier durch einen aufgelassenen Steinbruch auch topografisch deutlich markiert wird, auf.

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist durch eine starke Heterogenität gekennzeichnet. Neben der eher aufgelockerten Bebauung mit überwiegend freistehenden Gebäuden unter-

²¹ Richtlinie 1999/30/EG für Grenzwerte Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid und andere Stickoxide, Partikel und Blei in der Luft

Richtlinie 2000/69/EG für Grenzwerte für Benzol und Kohlenmonoxid in der Luft

Richtlinie 2002/3/EG über den Ozongehalt in der Luft

²² 22. BImSchV; BGBl. 2002 I, S. 3626ff

schiedlicher Baustile im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes stellt sich der westliche Bereich des Bahngeländes als weitgehend unbebaute offene Brachfläche dar. Lediglich unmittelbar im Bereich der Rosenhofstraße / Einmündung „Schwarzer Weg“ befanden sich einige ältere niedrige Lager- und Verwaltungsgebäude sowie Lagerflächen. Die Fläche stellt sich dadurch als städtebaulich – gestalterische Zäsur dar.

Ortsgestalterisch relevant ist eine deutlich erkennbare dichte Baumreihe mit teilweise hohen Pappeln, Ahornen etc. auf der Ostseite des „Schwarzen Weges“/ „Bruchwiesen“, die den eher wohnorientierten Teil des geplanten Mischgebietes von den größerflächigen geplanten Markt- und Handwerksnutzungen positiv abgrenzt.

Zukünftig wird die wallartige Aufschüttung für das Rampenbauwerk zur Fuß- und Radwegebrücke den Landschaftseindruck gegenüber der bisherigen Situation verändern. Die Sichtbeziehung vom geplanten Kreisverkehrsplatz im Zuge der B 48 (neu) / L 395 auf das derzeit brachliegende Grundstück des ehem. Güterbahnhofs wird eingeschränkt. Nach vorliegender Planung (Planfeststellung, B 48 3. Abschnitt) werden die Böschungen des Rampenbauwerks begrünt.

Ansonsten sind ortsgestalterisch keine Besonderheiten innerhalb des Plangebietes vorhanden.

6.4.1 Auswirkungen der Planung

Während der Baumaßnahmen kommt es durch den Baubetrieb zu temporären Veränderungen des Ortsbildes z. B. durch Baukrane etc.

Die im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und den überbaubaren Flächen sowie Festsetzungen zu gestalterischen Belangen insbesondere zu Gebäudehöhen stellen ein verträgliches Einfügen der Neubebauung in die Ortslage sicher. Insgesamt kann das Ortsbild durch die Schließung von Baulücken und damit den Wegfall von ungeordneten Ruderalbrachen kann das Ortsbild eine Aufwertung erfahren.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung teilweise negativ tangiert; eine wesentliche Eingriffserheblichkeit liegt nicht vor. Die Festsetzungen zur Begrünung, insbesondere zur Anpflanzung von Bäumen verbessern gegenüber dem Ist-Zustand die landschaftliche und ortsgestalterische Einbindung.

Die vorgesehene Errichtung einer 2,5 m hohen Sichtschutzmauer entlang der Ostgrenze des Kundenparkplatzes hat eine visuelle Veränderung des Straßenraumes „Bruchwiesen“ zur Folge (frühe Verschattung in den Nachmittags- und Abendstunden, optische Einengung).

6.5 Schutzgut Pflanzen

Im Plangebiet prägen Begleitfluren ehemaliger Gleisanlagen / Schotterflächen das Bild. Die krautige Vegetation reicht von an extreme Trockenheit angepassten „Mauerfugen-Pflanzen“ wie Mauerpfeffer, Fetthenne, Hornmoos, Hasenklees auf den ehemaligen Gleisanlagen und Verladerrampen über Pionier-Halbtrockenrasen im Bereich von Lagerflächen mit Quecke, Wilde Möhre, Huflattich bis zu trocken-nährstoffreichen Ruderalfluren mit Nachtkerze, Kanadischer und gewöhnlicher Goldrute, Beifuß und Steinklee. Im nordöstlichen Teil, etwa zwischen den noch vorhandenen Gebäuden am „Schwarzen Weg“ und dem Regenrückhaltebecken dominieren aufgrund des höheren Grundwasserstandes überwiegend frische Grasfluren.

Entlang ehemaliger Gleistrassen und Verladerampen haben sich teilweise Gehölze aus Pionierarten wie Besenginster, Kiefer, Birke, Salweide, Robinie und Holunder angesiedelt. Der Aspekt reicht vom Einzelgebüsch über Bäume im Stangenholzalder bis zu Baumreihen und -gruppen.

Die beschriebenen Strukturen stehen nach Norden in Verbindung mit dem Talraum des Klosterbaches der östlich durch einen aufgelassenen Steinbruch und die teilweise steilen Abhänge des Mühlbergs begrenzt wird. Im Westen erfolgt die (zukünftige) Begrenzung durch die Trasse der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt und die Bahnstrecke. Die Verbindung der beschriebenen Grünstrukturen nach Norden soll offen gehalten werden, um Austauschbeziehungen zu erhalten.

6.5.1 Auswirkungen der Planung

Im Plangebiet wird es aufgrund der vorhandenen künstlich durch Aufschüttungen / Befestigungen / Versiegelungen veränderten Boden- und Reliefstrukturen bei einer Überplanung des Geländes zu erheblichen Veränderungen der vorhandenen Vegetationsstrukturen kommen. Es ist zu erwarten, dass der trocken – warme Sonderstandort nahezu vollkommen überformt wird. Insofern ist hier von deutlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auszugehen.

Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Einerseits ist zwar die weitgehende Überdeckung des Plangebietes aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes durch die Errichtung von Gebäuden und von Parkplatzflächen sinnvoll bzw. geboten (vgl. Kap. 3.7), andererseits soll durch die Anlage randlicher Grünflächen und das Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen im Parkplatzbereich ein Ausgleich für entfallende Vegetationsstrukturen geschaffen werden. Ein vollständiger Ausgleich insbesondere der an die trocken – heißen Extremstandorte angepassten vorhandenen Vegetation wird jedoch nicht möglich sein.

6.6 Schutzgut Tiere

Das ehemalige Gelände der Bahn weist hinsichtlich der Fauna Besonderheiten auf.

Im östlichen Anschluss an den Bahnübergang nutzen insbesondere Mehlschwalben welche in Mauernischen der angrenzenden Bebauung im Siedlungsraum brüten sowie Mauersegler die großflächigen Bahnanlagen als Jagdbiotop.

Die Gehölzbestände mit trockenen Grasfluren entlang der Bahnlinie stellen bedeutsame Habitate für Dorngrasmücke und Goldammer dar.

An Tagfaltern weisen die Ruderalfluren östlich der Bahnanlagen keine besonderen Arten auf. Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen²³ zur Planung der Ortsumfahrung Enkenbach 3. Abschnitt wird jedoch der Nachweis von Widderchen nahe des Bahnübergangs erwähnt. Blütenreiche Stellen sind hier häufig aufgesuchte Nektarhabitate von *Zygaena fillipendulae*.

²³ Artenschutzprüfung einschl. Ausgleichsplanung nach § 44 (1) BNatSchG erstellt durch Büro Gall, Ökologie und Freiraumplanung, Butzbach Stand August 2011

Die zum Teil südwestexponierten Sandsteinmauern der Laderampe östlich der Gleisanlagen und die Ruderalflur am ehemaligen Abstellgleis bieten der Mauereidechse geeigneten Lebensraum. Die Mauereidechse gehört zu den in der Bundesrepublik gefährdeten Tierarten, ist jedoch in der Roten Liste RLP nicht aufgeführt. (Gefährdungsgrad: --- RP / 2 BRD / FFH-Anhang 4). Die Bahnlinie dient den Tieren als Ausbreitungskorridor, daher sind noch weitere Vorkommen zu erwarten.

6.6.1 Auswirkungen der Planung

Aufgrund der vollständigen Überplanung des Gebietes und der u.a. auch aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes (Altlastensituation, s.o.) sogar gebotenen weitgehenden Versiegelung des Geländes werden die vorhandenen Biotopstrukturen zerstört. Im Rahmen eines Fachbeitrages zum Artenschutz (s. u.) wurden jedoch mögliche Betroffenheiten für besonders und streng geschützte Arten umfassend beschrieben und geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert und umgesetzt.

6.6.2 Fachbeitrag Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden in einem eigenen Fachbeitrag²⁴ thematisiert und mit der Oberen Naturschutzbehörde SGD Süd in Neustadt / Wstr. abgestimmt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird das gesamte Gelände tangiert und vollständig von Bewuchs abgeräumt. Daher ist im Vorfeld der Arbeiten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf insbesondere für die Eidechsenpopulation ein Ersatzlebensraum zu schaffen und die Tiere umzusiedeln. Details hierzu sind dem Artenschutzrechtlichen Beitrag²⁵ zu entnehmen.

Zusätzlich anzupflanzende Laubbäume insbesondere in den Randbereichen der Parkplatzflächen können in Verbindung mit den randlichen Pflanzstrukturen entlang der B 48 (neu) zur Vernetzung von Biotopen dienen.

²⁴ Artenschutzprüfung einschl. Ausgleichsplanung nach § 44 (1) BNatSchG erstellt durch Büro Gall, Ökologie und Freiraumplanung, Butzbach Stand August 2011.

²⁵ she. ebd.

7 Begründung der Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Verkaufsflächen mit einem Umfang von mehr als 800 qm (hier ca. 2.565 qm Verkaufsfläche) sollen durch die Festsetzung eines Sondergebietes gem. § 11 BauNVO geschaffen werden.

Da der Bebauungsplan die Verlagerung und geringfügige Erweiterung eines bereits an anderer Stelle vorhandenen Vollsortimenters sowie eines Discounters planungsrechtlich regeln soll, werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen „Vollsortimenter“ und „Discounters festgesetzt. Grundlage hierfür bildet das Einzelhandelsgutachten²⁶ für die Orts- und Verbandsgemeinde Enkenbach – Alsenborn. Eine zusätzliche Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen an diesem Standort, wird unter städtebaulichen Aspekten kritisch beurteilt, da in diesem Fall mit Leerständen und Verfall in historisch gewachsenen Altortstrukturen zu rechnen wäre.

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen (Vollsortimenter, Discounter) die max. zulässigen Verkaufsflächen differenziert fest. Die Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen orientieren sich an den gutachterlichen Aussagen des Einzelhandelskonzeptes.

Bei einer pauschalen Festsetzung der Verkaufsfläche von max. 2.600 qm für das Sondergebiet bestünde ansonsten die Möglichkeit, dass bei einer späteren Aufteilung in einzelne Grundstücke das festgesetzte Kontingent an Verkaufsflächen schon auf einem Grundstück ausgeschöpft werden könnte und demzufolge die Festsetzungen des Bebauungsplan im restlichen Teil des Sondergebietes nicht vollzogen werden könnten („Windhundprinzip“).

Nordwestlich der Gartenstraße wird zur Abrundung der Wohnbebauung in diesem Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung orientiert sich an der Umgebungsnutzung in der Gartenstraße.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Zur Ermöglichung der angestrebten Errichtung der Märkte wird im Sondergebiet eine Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Für das zusätzliche Wohnbaugrundstück im Nordwesten der Gartenstraße wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Nachbarschaft zur bestehenden und geplanten Bebauung (Fußgängerbrücke) werden Festsetzungen zu den Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen soll eine stadträumliche Verträglichkeit und ein landschaftsgerechtes Einfügen der geplanten Gebäude erreicht werden.

²⁶ Einzelhandelskonzept Enkenbach – Alsenborn, Fortschreibung 2010, Stand 28. Juni 2010, aufgestellt durch: Planungsbüro isu, Bitburg

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen differenziert gesteuert, um zu verhindern, dass sich die Bebauung hinsichtlich der Gebäudehöhen unverhältnismäßig aus dem städtebaulichen Kontext heraushebt und sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen stets festzusetzen ist, wenn ansonsten öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Die gestalterisch exponierte Lage an der zukünftigen Ortsumgehung des Ortsteils Enkenbach und die unmittelbare Nachbarschaft zum gestalterisch anspruchsvoll konzipierten Brückenbauwerk, das die Ortsteile Enkenbach und Alsenborn miteinander verbindet, macht eine Begrenzung der Gebäudehöhen unabdingbar. Die Höhenfestsetzungen mittels Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den festgesetzten Dachneigungen gewährleisten eine maßstäbliche, regionstypische und mit den angestrebten Nutzungsanforderungen verträgliche Architektur.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden per Baugrenzen festgesetzt. Die gewählte Größe der Baufenster lässt den Bauherren unter Wahrung der gewünschten städtebaulichen Ordnung einen entsprechenden Spielraum bei der Positionierung seines Gebäudes auf dem Baugrundstück.

Da zur Errichtung des Marktgebäudes inkl. Lager und Andienungsrampe eine größere Längenausdehnung in Nord – Südrichtung als 50 m erforderlich ist, wird gem. § Bau NVO die abweichende Bauweise festgesetzt.

7.4 Nebenanlagen und Flächen für Garagen und Stellplätze

Da die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen z. T. lagemäßig noch nicht exakt verortet werden können, wird festgesetzt, dass diese ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Im Plangebiet werden Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter der Märkte im erforderlichen Umfang festgesetzt. Darüber hinaus sind ca. 5 öffentliche Stellplätze, die von dem in Verlängerung der Straße „Bruchwiesen“ verlaufenden Wirtschaftsweg aus erschlossen sind, ausgewiesen.

8 Bodenordnung / Umsetzung des Bebauungsplanes

Auf Grund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese können privatrechtlich geregelt werden.