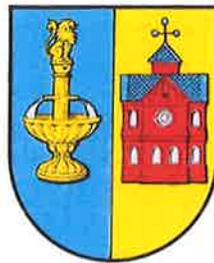


## **ORTSGEMEINDE ENKENBACH - ALSENBORN**



### **BEBAUUNGSPLAN „DIENSTLEISTUNGSPARK AN DER L 395, 1. BAUABSCHNITT, 2. ÄNDERUNG“**

#### **BEGRÜNDUNG**

*Projekt 848 / Stand: Dezember 2018*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Änderungen von textlichen Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
4.1	Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke .....	5
<b>5</b>	<b>Belange des Landschafts- und Umweltschutzes</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>

## 1 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“ wurde am 25. Februar 2015 rechtskräftig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes diene dazu, auf die starke Nachfrage nach Ansiedlungsmöglichkeiten von Gewerbebetrieben, die in verschiedenen Bereichen des Dienstleistungssektors tätig sind, zu reagieren. Dabei handelte es sich sowohl um größere Ingenieurbüros, Gebäudeverwaltungsbetriebe aber auch um Firmen aus der Softwareentwicklung, die z. B. aufgrund ihrer hohen Mitarbeiterzahl größere Grundstücks- und Gebäudeflächen benötigen.

Die ursprünglich per Festsetzung im eingeschränkten Gewerbegebiet als „nicht zulässig“ ausgeschlossenen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ wurden zugelassen. Davon explizit ausgenommen sind solche Betriebe, die auf eine länger andauernde Wohnnutzung ausgerichtet sind, wie z. B. Ferienhotels / -wohnungen, Boardinghäuser, etc.

Der Bebauungsplan sieht nach wie vor eine Abstufung von einem „eingeschränkten Gewerbegebiet“ über „Mischgebietsflächen“ (Dienstleistung i. V. m. Wohnnutzung) zu einzelnen Wohnbaugrundstücken (Abschnitt 2), die direkt von der Hauptstraße erschlossen werden können, vor.

Nachdem sich inzwischen die Ansiedlungswünsche und Flächenerfordernisse einzelner Betriebe weiter konkretisiert hatten, wurde von Seiten der Gemeinde die Möglichkeit gesehen, die ursprünglich vorgesehene verkehrliche Erschließung des Gebietes mittels Stichstraße und Wendemöglichkeit für Sattelzüge hinsichtlich ihrer Dimensionierung zu verringern. Die damit verbundenen flächenmäßigen Einsparungen wurden den zukünftigen Gewerbegebietsflächen zugeschlagen.

Im Zuge der Erschließungsplanung hatte sich darüber hinaus die Erforderlichkeit ergeben, die Oberflächenentwässerung des Gebietes abzuändern. In der 1. Bebauungsplanänderung wurde dies durch entsprechende zeichnerische Festsetzungen (Retentionsmulden) berücksichtigt.

Inzwischen geänderte Ansiedlungsinteressen und der Wegfall eines ursprünglich vorgesehenen größeren Betriebes aus der Softwareentwicklung erfordert eine Änderung der Textfestsetzungen hinsichtlich der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen um von Seiten der Gemeinde auf veränderte Ansiedlungswünsche reagieren zu können.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

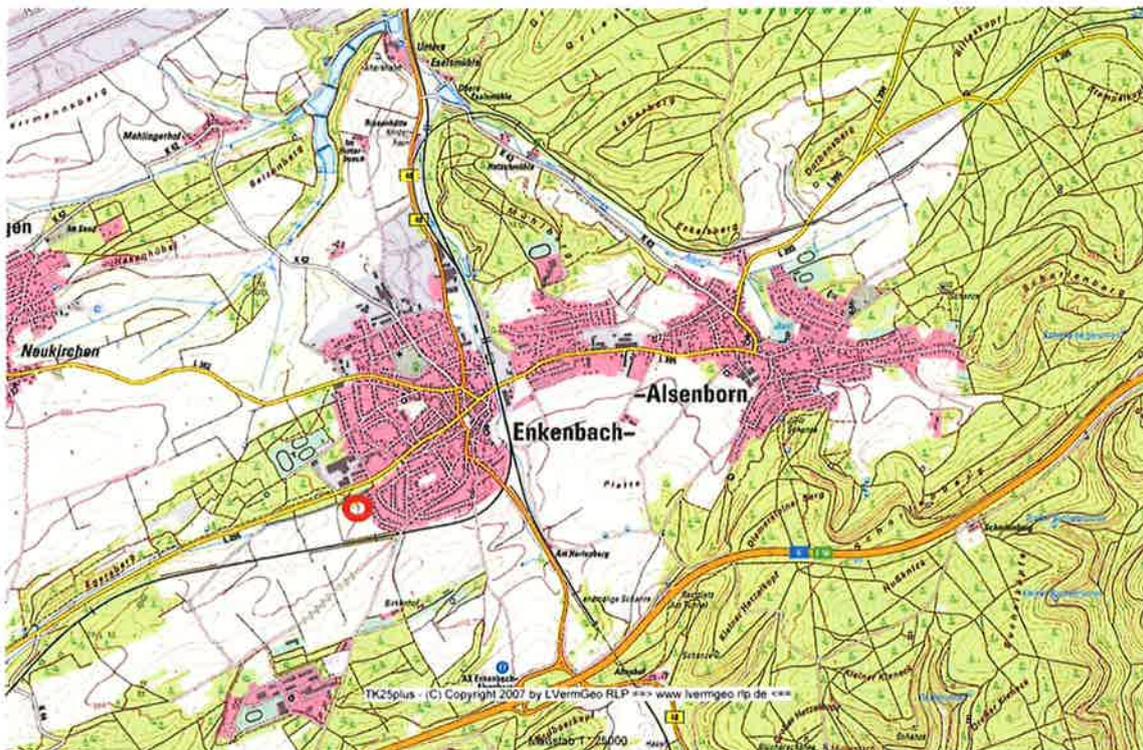


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“<sup>1</sup>

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“ (1. Änderung). Über dessen Geltungsbereich hinausgehende Änderungen / Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich aus der zugehörigen Planzeichnung. Das Plangebiet umfasst ca. 3,4 ha.

<sup>1</sup> Quelle Plangrundlage: [http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserverser\\_lanis/](http://map1.naturschutz.rlp.de/mapserverser_lanis/)

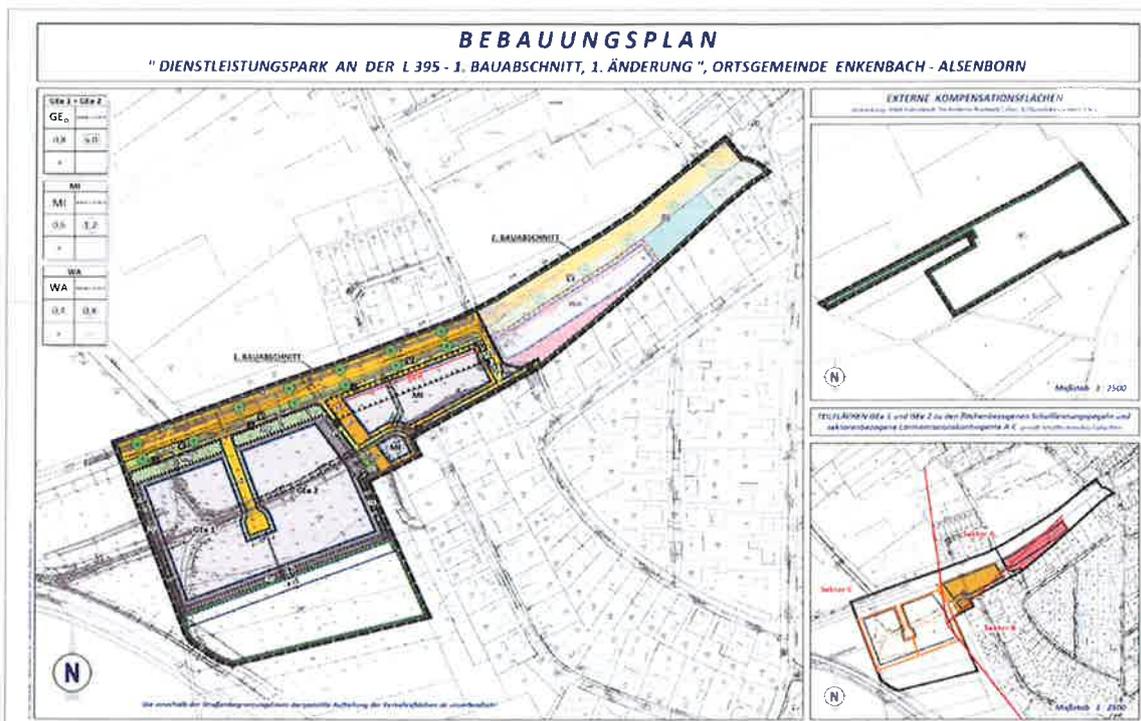


Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung

### 3 Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Der Bebauungsplan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“, 1. Änderung wurde am ... rechtskräftig.

Die Änderung des Bebauungsplanes „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“, 2. Änderung dient wie beschrieben ausschließlich der Aufnahme von bisher als „nicht zulässig“ festgesetzten, jedoch gem. § 8 Abs. 3, Satz 2 zulässigen Nutzungen.

Durch die vorgesehenen Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“, und dessen 1. Änderung wurden die Umweltbelange umfassend erhoben und berücksichtigt. Durch die vorgesehenen Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten.

Da damit die Voraussetzungen des § 13 BauGB erfüllt sind, soll der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert werden.

## **4 Änderungen von textlichen Festsetzungen**

### **4.1 Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**

Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten waren bisher nach Wunsch des Gemeinderates auf Grundlage von §1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 31 BauGB als „nicht zulässig“ festgesetzt worden.

Nachdem sich zwischenzeitlich die Ansiedlung des Betriebs „Softwareentwicklung“, der wegen erwarteter hoher Mitarbeiterzahl größere Grundstücks- und Gebäudeflächen benötigt hätte, zerschlagen hat, möchte die Gemeinde Enkenbach – Alsenborn nun die Ansiedlung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglichen, da diesbezüglich ein konkretes Ansiedlungsinteresse vorliegt. Diese Anlagen waren bisher nach Beratung im Gemeinderat als „nicht zulässig“ festgesetzt worden, da dadurch in Kombination mit dem erwarteten hohen Mitarbeiterverkehr des ursprünglich vorgesehenen Betriebes „Softwareentwicklung“ ein unverträglich hohes Verkehrsaufkommen befürchtet wurde. Konkret handelt es sich um ein Verwaltungsgebäude eines Krankenpflegedienstes mit Fuhrpark und ggf. untergeordneten Räumen für Tagesbetreuung. Ein Daueraufenthalt betreuter Personen ist insbesondere nachts nicht vorgesehen.

Die gem. § 8 Abs. 3, S.3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten waren bisher als „unzulässig“ festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt bestehen.

## **5 Belange des Landschafts- und Umweltschutzes**

Die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes<sup>2</sup> sowie die artenschutzrechtlichen Aspekte wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Dienstleistungspark an der L 395“ sowie dessen 1. Änderung umfassend berücksichtigt.

Durch die dargestellten Änderungen der Textfestsetzung sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter einschließlich des Menschen zu erwarten. Im Bebauungsplan wird eine weitgehend naturnahe Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers mit zeitverzögertem und erheblich gedrosseltem Abfluss in das nachfolgende Fließgewässer (Eselsbach) festgesetzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Flächenbefestigungen oder Überbauungsgrade ermöglicht. Das Entwässerungskonzept hat daher weiterhin Bestand.

Die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird durch die geplanten Änderungen weder vorbereitet noch begründet.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird daher in diesem Verfahren von einer erneuten Umweltprüfung, vom Umweltbericht und von der Angabe in der Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf den Umweltbericht und die artenschutzrechtliche Untersuchung zum ursprünglichen Bebauungsplan und dessen Ausgleichskonzept wird vollinhaltlich verwiesen.

---

<sup>2</sup> Vgl. Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Dienstleistungspark an der L 395, 1. Bauabschnitt“ erstellt durch WSW & Partner, Kaiserslautern, Dezember 2014

Von der Möglichkeit der Nicht-Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.

## **6 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die grundsätzliche verkehrliche Erschließung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt nach wie vor über die nach Abstufung zur Gemeindestraße vorhandene Hauptstraße (ehemals L 395) und über eine kurze Stichstraße in das Gewerbegebiet. Das Mischgebiet wird ebenfalls überwiegend direkt von der Hauptstraße erschlossen. Einzelne Grundstücke des Mischgebiets können von der Ludwig Wolker Straße erschlossen werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über bestehende bzw. im Rahmen der Erschließung herzustellende Netze sichergestellt. Teilweise sind zusätzliche Leitungen (Kanal) erforderlich, die sofern diese nicht im öffentlichen Raum liegen, durch Festsetzung von Leitungsrechten gesichert werden. Die aus dem Konzept zur Oberflächenwasserbehandlung resultierenden Erforderlichkeiten (z. B. Schaffung von öffentlichen und privaten Retentionsmaßnahmen) werden im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt.

