

1. Fertigung
Ortsgemeinde Sembach **Genehmigt**

mit Verf. vom 6. Dez. 1999
Az.:

Begründung

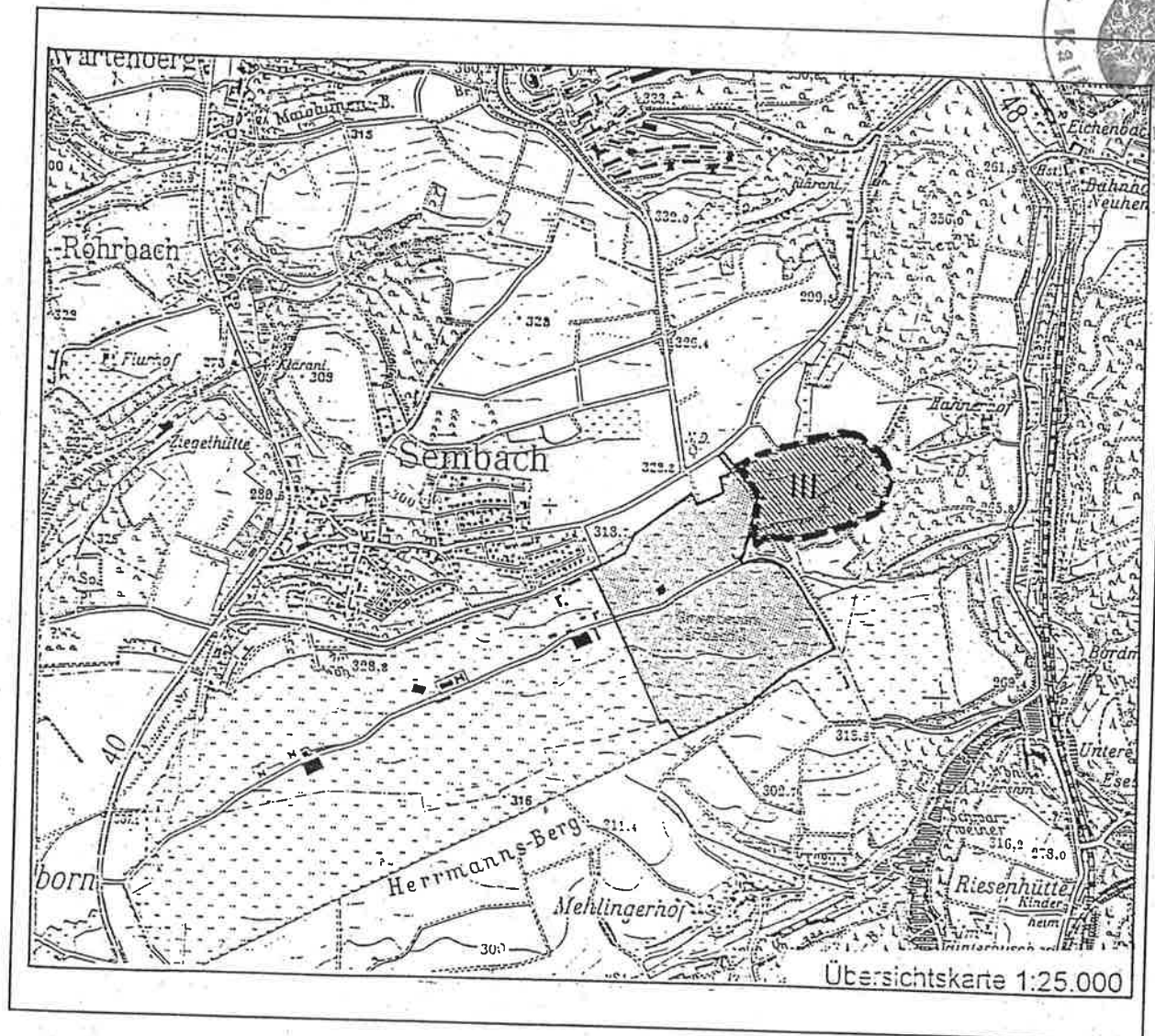
Kaiserslautern

den 6. Dez. 1999
Kreisverwaltung

Im Auftrag



ZUM
Bebauungsplan
"Gewerbepark Sembach III"



Aufgestellt:

Architekten- und Ingenieurgesellschaft mbH,
Brahmsstraße 11

67655 Kaiserslautern

September 1998

Dipl.-Ing. H.-W. Schlunz

B E G R Ü N D U N G
zum
B E B A U U N G S P L A N
(§ 9 Abs. 8 BauGB)

"Gewerbepark Sembach III"; Ortsgemeinde Sembach

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.0	Allgemeines	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Aufstellungsbeschluß	3
2.0	Einfügung in die Gesamtplanung	3
3.0	Planungsziele und Grundsätze	4
3.1	Allgemeines	4
3.2	Gründe für die Aufstellung	4
3.3	Planungsgrundsätze	5
4.0	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3	Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Verkehrsflächen	9
4.6	Ver- und Entsorgung	10
4.7	Grünordnung und Umweltschutz	10
4.7.1	Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
4.7.2	Altlasten	12
4.7.3	Immissionsschutz	18
5.0	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
6.0	Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	19
6.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	19
6.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	19
7.0	Auslegung	19
8.0	Auswertung der im Rahmen der Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen	20
9.0	Abwägung	26
10.0	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	27
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt	27
10.2	Auswirkungen auf soziale und wirtschaftliche Verhältnisse	27
11.0	Planverwirklichung	28
12.0	Flächen- und Wirtschaftlichkeitsangaben	29
13.0	Kosten und Finanzierung	30

1.0 ALLGEMEINES

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes (Flight-Line) Sembach. Die Liegenschaft umfaßt ein Gelände von ca. 240 ha und liegt im Gemarkungsbereich Hermannsberg innerhalb der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn auf den Gemarkungen der Ortsgemeinden Sembach, Mehlingen und Enkenbach-Alsenborn.

Das ehemalige Flugplatzgelände liegt ca. 15 km nördlich des Oberzentrums Kaiserslautern und in Verbindung mit der A 6 und der A 63 verkehrsgünstig zu den Achsen Saarbrücken Ludwigshafen/Mannheim und Kaiserslautern/Mainz. Das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft stellt eine von mehreren Realisierungsphasen entsprechend des städtebaulichen Rahmenplanes und Umnutzungskonzeptes dar. Bisher wurde dieser Bereich im Rahmenplan als Sonderbereich I "Handwerkerhöfe" bezeichnet und ist in der vorbereitenden Bauleitplanung als Mischbaufläche dargestellt worden.

1.1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark Sembach III" umfaßt ein ca. 14,25 ha großes, zum Teil bebautes Gebiet im Nordosten der Liegenschaft des ehemaligen Flugplatzes Sembach auf der Gemarkung der Ortsgemeinde Sembach. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus den zeichnerischen Festsetzungen und Darstellungen ersichtlich und im Aufstellungsbeschluß textlich konkretisiert.

1.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 17.02.1998 vom Rat der Ortsgemeinde Sembach beschlossen und im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn am 25.03.1998 gemäß § 2 Abs. Satz 2 BauGB, ortsüblich bekanntgemacht.

2.0 EINFÜGUNG IN DIE GESAMTPLANUNG

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn, dessen 1. Fortschreibung am 17.06.1997 durch die Kreisverwaltung genehmigt wurde, ist das Plangebiet im nordöstlichen Bereich der Liegenschaft Flugplatz Sembach als Mischbaufläche (M) dargestellt. Der Verbandsgemeinderat Enkenbach-Alsenborn hat in seiner Sitzung am 18.02.1998 die 1. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn gemäß § 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss konkretisiert wie folgt:

"Der Flächennutzungsplan wird im Bereich des ehemaligen Munitionslagers (Flugplatz Sembach) geändert. Die Fläche wird als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt."

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln, wird somit Rechnung getragen.

3.0 PLANUNGSZIELE UND GRUNDSÄTZE

3.1 ALLGEMEINES

Nach der Aufgabe der militärischen Nutzung auf der Liegenschaft Flugplatz Sembach plant die Ortsgemeinde Sembach eine zukünftige gewerbliche Nutzung größerer Teile des Geländes. Mit der zivilen Folgenutzung der Fläche der Liegenschaft ergibt sich die Möglichkeit, das Angebot unterschiedlicher Nutzungsmöglichkeiten wie Gewerbe, Industrie, Handel, Dienstleistungen und der Freizeitnutzung zu erhöhen. Dieses Nutzungsspektrum ist durch ein Nutzungskonzept, welches in die städtebauliche Rahmenplanung zur Liegenschaft überführt wurde, konkretisiert.

Das städtebauliche Rahmenkonzept wird nun in Teilabschnitten bedarfsorientiert in Bebauungspläne umgesetzt (vgl. Anlage 1 der Begründung). Der hier zu überplanende Bereich im Nordosten der Liegenschaft soll insbesondere für eine größere Betriebsansiedlung erschlossen werden.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist es den Grundsätzen der Bauleitplanung im Rahmen des § 1 Abs. 5 BauGB Geltung zu verschaffen. Die unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnisse sind ihrem Rang gemäß zu berücksichtigen und im Rahmen einer gerechten Abwägung in die Planung einzustellen. Insbesondere die Landespflegerischen Belange wurden bereits im Vorfeld dadurch berücksichtigt, daß im Zuge der Konversion der Liegenschaft parallel zur Rahmenplanung die landespflegerische Begleitplanung inkl. Biotoptypenkartierung erarbeitet wurde, deren Ergebnisse für die gesamte Liegenschaft ebenfalls in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt wurden. Grundsätzliche Bedenken aus Sicht der Landespflege bestehen somit nicht.

3.2 GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird erforderlich um durch die Umnutzung der ehemals militärisch genutzten Flächen als Gewerbe-, Industrie- und Sonderbauflächen die Grundlage zu schaffen, eine Weiterverwertung des Geländes und der Bebauung zu ermöglichen. Darüber hinaus wird die Ausweisung von Gewerbeflächen notwendig, um den aktuellen Bedarf eines größeren Investors gerecht zu werden. Die wirtschaftlichen Aspekte einer Weiterverwertung des Flugplatzgeländes machen die Flächenausweisungen erforderlich. Letztendlich wird durch die

Aufstellung dieses Bebauungsplanes dem gemeinsamen Ziel von Bund, Land, Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde, wie es auch im Erschließungsvertrag formuliert wird, in möglichst kurzer Frist eine zivile Anschlußnutzung der Liegenschaft durch Investoren zu ermöglichen, Rechnung getragen, um mit den damit verbundenen wirtschaftlichen Impulsen die nachhaltigen Folgen des Truppenabzuges auszugleichen.

3.3 PLANUNGSGRUNDSÄTZE

Die Erschließung dieses Baugebietes dient neben der Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieauflächen dem Zweck, die städtebauliche Ordnung im Südosten der Ortslage Sembach zu steuern und zu sichern.

Der Bebauungsplan soll sicherstellen, daß die im städtebaulichen Rahmenplan formulierten Leitbilder und Ziele zu den Bereichen

- Nutzung
- Verkehr
- Bebauung und Gestaltung sowie
- Grün- und Freiflächen

durch die Realisierung von Vorhaben möglichst adäquat umgesetzt werden.

Für die Planung sind folgende Grundsätze und **Ziele**, die soweit möglich und erforderlich auch im Geltungsbereich Gewerbepark Sembach III umgesetzt werden sollen, maßgebend:

Nutzung

- Nutzungszonierung
- Nutzungsvielfalt
- Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Verbesserung der Arbeitssituation
- Verbesserung des Angebots von Handel und Dienstleistung
- Anbieten von Sondernutzungen
- Flächen für landespflegerische Maßnahmen

Verkehr

- Gliederung des Straßennetzes nach Funktion und Bedeutung
- Führung des Schwerlastverkehrs auf direktem Wege unter geringer Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen
- Aufgreifen bestehender Planungen bezüglich der äußeren Anbindung der Fläche

- Vermeidung von Störeffekten
- Vorhandenes Straßennetz für weitere Nutzung übernehmen
- Querschnittsoptimierung in Bezug auf die angestrebte Nutzung
- Anbindung der Fläche an den ÖPNV
- Reduzierung des Verkehrsflächenneubaus auf ein notwendiges Maß
- Optimierung des ruhenden Verkehrs sowohl im öffentlichen Raum als auch auf privaten Flächen

Gestaltung und Bebauung

- Beseitigung störender und unbrauchbarer Bausubstanz
- weitgehender Erhalt der umnutzbaren Bauten
- Attraktive Umgestaltung von Gebäuden
- Integration des Bestandes in das städtebauliche Gesamtkonzept
- Schaffung von Kommunikations- und Platzräumen
- Ausbildung von städtebaulich ablesbaren Räumen und Raumkanten
- Gestaltung der Straßenräume
- Rückbau von nicht benötigten, versiegelten Flächen

Grün- und Freiflächen

- Schaffung von Renaturierungsbereichen
- Sanierung von kontaminierten Flächen (Altlastensanierung)
- Ein- und Durchgrünung der gesamten Fläche sowie der einzelnen verschiedenen Nutzungsbereiche
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den einzelnen Grundstücken
- Festlegung von größeren, zentralen Versickerungsflächen außerhalb der Bauzonen/ Baubereiche
- Anlegen von Bereichen mit der Funktion Pausengrün innerhalb von Blockstrukturen
- Sicherung, Pflege und Verbesserung der bestehenden Grünstrukturen
- Dach- und/oder Fassadenbegrünung
- Reduzierung der Versiegelung, soweit möglich
- Ausbau der bestehenden Regenrückhaltebecken
- Ausgleichsflächen
- Ersatzflächen
- Schutzflächen
- Abstimmung von kleinräumigen Maßnahmen innerhalb des Gesamtkonzeptes

4.0 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die künftigen baulichen Nutzungen im Plangebiet sollen im wesentlichen die gewerbliche und industrielle Nutzung sein. Entsprechend der geplanten Nutzung wird daher der überwiegende Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO und der Bunkerbereich im Südosten des Plangebietes als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt.

Im Gewerbegebiet und Industriegebiet werden entsprechend der textlichen Festsetzungen weitere Zonierungen gem. Abstandserlaß vorgenommen, um die Nutzungsstaffelung insgesamt sicherzustellen. Darüber hinaus sind verschiedene Arten von Nutzungen durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie im weiteren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) nicht gebietsverträglich zuzuordnen sind.

Die Ausweisung eines GI – Gebietes wurde erforderlich um den Anforderungen der Gewerbeaufsicht bezüglich der Lagerung von Gefahrstoffen Rechnung zu tragen. Das GI – Gebiet dient im wesentlichen der Lagerung von Gefahrstoffen, weitergehende industrielle Nutzungen sind von der Trägerin der Bauleitplanung bewußt ausgeschlossen worden, da die Verträglichkeit einer intensiv - industriellen Nutzung nicht gesichert ist.

Für größere Grundstücke regeln die textlichen Festsetzungen die Möglichkeit für Betriebsinhaber und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zusätzliche Wohnungen zu realisieren, um den individuellen Ansprüchen Rechnung zu tragen. Aus Gründen einer vertraglichen Nutzungszuordnung wurden im festgesetzten Gewerbegebiet für die gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen, die Zulässigkeit auf bestimmte Bereiche (N 1; N 2 und N 6) festgesetzt.

4.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Festsetzungen von Grundflächenzahl in Verbindung mit der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sowie der Baumassenzahl hinreichend bestimmt.

Zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist der jeweils höchste Gebäudeteil, gemessen über der Oberkante Fahrbahndecke der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, maßgebend. Da die Bauflächen, insbesondere im Norden des Plangebietes von zwei Erschließungsstraßen erschlossen werden und darüber hinaus die Verkehrsflächen parallel zur Hanglage verlaufen, wurde es notwendig für die betroffenen Bauflächen (N 1 nördlich N 6; N 2; N 3; N 5 und N 6) den Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen separat zu definieren. Der Bezugspunkt der geplanten Erschließungsstraße wurde deshalb gewählt, weil insbesondere die Bebauung der Bauflächen N 3 und N 5 in einem funktionalen Zusammenhang stehen und Transportwege zwischen den Bauflächen niveaugleich zu sichern sind.

Die Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen hat zum Ziel, in diesem gestalterisch empfindlichen Ortsrandbereich, den Übergang von freier Landschaft zur dichter werdenden Bebauung im Westen sowie zum Ortsrand ausgewogen zu gestalten.

Aufgrund der besonderen Charakteristik der baulichen Anlagen in Industriegebieten und Gewerbegebieten (in der Regel keine eindeutig definierbaren Geschosse) wird gemäß § 16 (3) Nr. 2 BauNVO von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im überwiegenden Teil des Plangebietes auf die Festsetzung von Vollgeschossen zu verzichten. Die Zahl der Vollgeschosse wurde nur für die Bauflächen vorgenommen, die der Gewerbeparkhaupterschließung zugewandt sind, die westlich an das Plangebiet angrenzt.

Für den Bereich, der mit N 5 festgesetzt ist, wurden zwei unterschiedliche Höhen der Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt, um den besonderen Nutzungsansprüchen einerseits sowie den landespflegerischen resp. gestalterischen Belangen andererseits Rechnung tragen zu können. Dabei wurde das Ziel verfolgt eine Gebäudestaffelung der unterschiedlichen Höhen derart zu erreichen, daß der Gebäudeteil mit der festgesetzten max. Höhe OK 2 nur als Überhöhung bzw. Durchdringung des Baukörpers mit der festgesetzten max. Höhe OK 1 zulässig ist. Hierdurch soll vermieden werden, daß eine Bebauung mit der Höhe OK 2 nicht als "Solitär" errichtet werden kann, da eine freistehende Bebauung mit der max. Höhe OK 2 negativ auf das Landschaftsbild wirkt. Durch die Realisierung als Durchdringungsbaukörper wird zusammen mit den landespflegerischen Maßnahmen und bauordnungsrechtlichen Gestaltfestsetzungen für diesen Teilbereich des Plangebietes eine möglichst ausgewogene Festsetzung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten sowie Berücksichtigung des Landschaftsbildes angestrebt.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze des § 17 BauNVO, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung und eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen. Insgesamt wurde das Ziel einer den örtlichen Verhältnissen angepassten Baustruktur angestrebt. Mit der Novellierung der Baunutzungsverordnung im Jahre 1990 sind nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen, der Verordnungsgeber läßt jedoch im "Normalfall" für diese Anlagen eine Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 vom Hundert zu. Im Bebauungsplan können von diesem "Normalfall" abweichende Bestimmungen festgesetzt werden. Dies ist in diesem Fall nicht geschehen, da die Nebenanlagen nur in den überbaubaren Flächen ermöglicht wurden mit Ausnahme offener Stellplätze, die zur Erschließung hin angeordnet werden können. Für das GE- und GI-Gebiet ist für erforderliche Stellplatzanlagen eine Ausnahmeregelung dahingehend getroffen worden, daß die abweichende Bestimmung von der Höchstgrenze der zulässigen Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2, BauNVO um 0,1 angehoben und auf 0,9 festgesetzt wurde. Damit wird den besonderen Bedingungen in diesen Gebieten und den besonderen

Anforderungen einer künftigen baulichen Nutzung, hinsichtlich des Stellplatzbedarfes und Zufahrtsmöglichkeiten für die Andienung etc., in besonderer Weise Rechnung getragen.

Insbesondere ist darauf hinzuweisen, das für das GI – Gebiet für den überwiegenden Teil der Bauflächen (N7) eine extensive Begrünung der baulichen Anlagen festgesetzt ist; diese ist bereits im Bestand vorhanden, soll aber bei einer eventuellen Neubebauung wieder hergestellt werden.

Für die Gewerbegebietsfläche werden darüber hinaus durch die Grünfestsetzungen hinreichend Regelungen getroffen, die eine zu dicht erscheinende Bebauung des Gebietes nicht zulassen. Es wird dabei das Ziel verfolgt, die Möglichkeit der absoluten Bodenversiegelung soweit wie möglich einzudämmen und damit die natürlichen Belange stärker zu berücksichtigen. Ein GRZ-Wert von max. 0,9 dürfte hier nur dann erreicht werden, wenn durch Anrechnung ausreichender Fassaden und/oder Dachbegrünung die allgemeine Grünhaltung der Grundstücke von 20 % kompensiert werden kann.

4.3 BAUWEISE

Die Bauweise ist, für Teile des Gewerbegebietes (Bereiche N1; N2; N 5 und N 6) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, um hier den besonderen Verhältnissen des Übergangsbereiches zur bestehenden Ortslage resp. der Ortsrandlage im Nordosten gerecht zu werden. Für die Bereiche N 3; N 4 und N 7 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt um den besonderen Nutzungsansprüchen der gewerblich industriellen Nutzung einerseits und der besonderen Nutzung der bestehenden Munitionsbunker bei einer künftigen Umgestaltung andererseits gerecht zu werden. Die abweichende Bauweise wird im Gewerbegebiet auch zur Sicherstellung der Aus- und Weiternutzungsmöglichkeiten der bestehenden Bausubstanz festgesetzt.

4.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird nicht auf ein bestimmtes Maß beschränkt, sondern orientiert sich an den örtlichen Verhältnissen und läßt somit auch Raum für eine Nutzungsstaffelung auf den Gewerbe- und Industrieflächen.

Die Festlegung ausschließlich von Baugrenzen wurde vorgenommen, um einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen.

4.5. VERKEHRSFLÄCHEN

Das Plangebiet wird, von drei Punkten, über die westlich der Plangebietsgrenze verlaufende Gewerbeparkerschließungsstrasse, die von der L 393, innerhalb des direkt angrenzenden Bebauungsplangebietes Gewerbepark Sembach II verläuft, aus erschlossen. Insgesamt kann die verkehrliche Erschließung des Plangebietes somit als gesichert angesehen werden.

4.6 VER- UND ENTSORGUNG

Die zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Leitungen können innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, so daß eine gesonderte Festsetzung nicht erforderlich ist. Die vorhandenen Leitungen der Wasserversorgung und der Elektroversorgung sowie die vorhandene Trafostation können zum Teil von den künftigen Erwerbern weiter genutzt werden. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom öffentlichen Straßenraum aus Übergabepunkte zu den privaten Nutzflächen zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Hierzu wird auch auf die Aktennotiz des Behördentermines vom 19.03.1998 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verwiesen.

Für die gesamte Oberflächenwasserbeseitigung wird die dezentrale Versickerung angestrebt. Insbesondere im Randbereich des Plangebietes werden innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Flächen für die Oberflächenwasserversickerung durch die landespflegerischen Maßnahmen konkretisiert und festgesetzt. Das Entwässerungskonzept sieht für die Beseitigung der Oberflächenwässer sowohl die Regenwassernutzung zu Brauchwasserzwecken als auch die dezentrale Rückhaltung in Mulden und Gräben sowie die anschließende Versickerung in Rigolen vor. Das Entwässerungskonzept wurde auf Anregung durch das StaWA Kaiserslautern dahingehend optimiert, daß im bestehenden Graben am östlichen Rand der GI-Fläche eine Querverfüllung zur Optimierung der vorhandenen Rigole eingebaut werden soll und die Mulde im zentralen Bereich, zwischen den Baufenstern N 6 und N 3, nach Norden vergrößert wird sowie ein Überlauf zwischen den Mulden, insbesondere der Mulden 2 und 3 auch über die geplante Straße herzustellen ist, um die Volumina besser ausnutzen zu können. Die für die Versickerung erforderliche Flächen werden nur dann herangezogen, wenn nachweislich eine Einstufung als unbelastete Fläche durch die KOAG erfolgte.

4.7 GRÜNORDNUNG UND UMWELTSCHUTZ

Bei der Wahl der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen spielen Grünordnungs- und Umweltschutzaspekte eine wichtige Rolle.

Die vorgesehenen Bepflanzungen entlang des Straßenraumes, der Grundstücksgrenzen und der Stellplätze sollen neben einer Verbesserung der Gestaltqualität einen Beitrag zur Immissionsminderung leisten. Eine ähnliche Funktion kommt der Fassadenbegrünung zu, die die Gestaltqualität verbessert und eine ausgleichende Wirkung auf das Mikroklima bewirkt. Die Verbesserung der Gestaltqualität hat vor allem durch die exponierte Lage (von der L 393 im Nordosten aus gesehen) des Plangebietes im Vorfeld des bestehenden Siedlungskörpers eine besondere Bedeutung.

Weitere Festsetzungen wie die geforderte Mindestgrünhaltung der Grundstücke, die Einschränkung der bodenversiegelnden Maßnahmen, die Grünhaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke und die Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf die

überbaubaren Grundstücksflächen sollen zusammen mit den geplanten Grünfestsetzungen (Pflanzstreifen, Fassadenbegrünung und Ausgleichsmaßnahmen) die ökologische Situation im Plangebiet verbessern und einen Ausgleich für die Versiegelung bilden.

Als Ausgleichsmaßnahme ist neben der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und hier insbesondere der Flächen im Randbereich, mit den vorgesehenen Maßnahmen zur Oberflächenwasserbeseitigung, die Bewältigung der Altlastensituation zu sehen.

Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sollen im Wesentlichen einen Beitrag zur Eingrünung des Plangebietes leisten, sowie dazu beitragen, daß der Anteil der versiegelbaren Fläche gering gehalten wird. Eine besondere Nutzung wird nicht angestrebt; die Flächen sollen aus gestalterischen Gründen landschaftspflegerisch angelegt bzw. unterhalten werden.

4.7.1 Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die §§ 17 und 17 a des Landespflegegesetzes Rheinland - Pfalz regeln die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung. Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden in den Flächennutzungsplänen dargestellt und in den Bebauungsplänen festgesetzt (§ 17 Abs. 1 LPfIG). In der Regel erfolgt die Erarbeitung dieser Belange im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan. Demnach wird aufbauend auf die Ermittlung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet eine landespflegerische Zielkonzeption erstellt, die als Abwägungsgrundlage für diese Belange anzusehen ist. Dieser Zielkonzeption wird die Baukonzeption gegenüber gestellt. Die daraufhin abgeleiteten Maßnahmen werden schließlich in den Bebauungsplan integriert. Die im Rahmen der Ausarbeitung vorgesehenen Festsetzungen bezüglich der Grün- und Freiflächen werden vorgenommen, um den erforderlichen Ausgleich soweit möglich im Plangebiet selbst zu realisieren.

Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan führt im Textteil zusammenfassend aus, daß die überwiegenden Anteile der Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können.

Es bleiben rd. 0,3 ha für Bodenversiegelung und ca. 0,2 ha für die Verluste von Magerrasen. Diese Flächenanteile sind im Vergleich zu Umfang und Wirkung der im Gebiet festgesetzten Maßnahmen deutlich untergeordnet und machen grob überschlägig ca. 10% des Ausgleichsbedarfes insgesamt aus.

Sie können ggf. im Bereich des Gewerbepark Sembach I im Rahmen der dort vorgesehenen Maßnahmen und im Zuge der Gesamtmaßnahmen der Liegenschaftskonversion mit eingebunden werden. Beide Aspekte sind dort kombinierbar und auf, je nach Maßnahme und Ausgangssituation, etwa 0,3 bis 0,5 ha abzudecken.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild sind nicht quantifizierbar und auch im Hinblick auf einen ggf. zusätzlichen Bedarf nicht sinnvoll in einem konkreten Flächenbedarf auszudrücken. Die getroffenen Maßnahmen ergeben eine Einbindung, die unter Beachtung der auch heute bestehenden Vorprägung angemessen erscheint.

Die detaillierte Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Ausgleichsbilanzierung sind dem landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.7.2 Altlasten

Die Erfassung der Altlastenverdachtsflächen (Stufen 2a und 2b der Gefahrerforschung) für den Geltungsbereich des Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach III" ist abgeschlossen. Die Ergebnisse der Gutachten wurden in der Konversionsaltlasten-Arbeitsgruppe (KOAG) bei der Bezirksregierung Neustadt/Weinstraße abschließend bewertet. Gemäß den Festlegungen der KOAG wurden Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplan gekennzeichnet, die entsprechenden Hinweise sind mit Kennbuchstaben den Flächennummern zugeordnet. In diesem Zusammenhang wird auf die Gutachten der Büro IKU GmbH (Phase 2a der Gefahrerforschung) und Rubel & Pfeifer (Phase 2b der Gefahrerforschung) sowie auf die entsprechenden Protokolle der KOAG verwiesen.

Nachfolgend werden die Nutzungs- und Anlagennummern, für die durch die KOAG die Einstufung und der Hinweis für die Bauleitplanung festgelegt wurde, als Auszug der Verfahrensübersichtsliste zur Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach (Flight-Line); erfaßte kontaminationsverdächtige Flächen Reg.-Nr.: M 3 3 5. 0 2. 2 0 5 - 0 1 / (Nutzungs-Nr.) mit dem Aktuellen Erfassungsstand wiedergegeben.

Die Detailuntersuchungen zur Gefahrerforschung für die Altablagerung A 119 haben im Ergebnis gezeigt, daß PAK - Belastungen nicht vorliegen.

VERFAHENSÜBERSICHTSLISTE

Erfasste kontaminationsverdächtige Flächen

Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach (Flightline)
Reg.Nr.: M 3 3 5 : 0 2 . 2 0 5 - 0 1 / (Nutzungs-Nr.)

Fläche	Nutzungs-Nr. (Reg.Nr.) An I	Bezeichnung	Gebäude Nr.	zus.- gefaßt mit Nr. (s. dort)	Erfassungs- bewertung (Erstbe- wertung)	Gefähr- erforschung (Erkundung) Art Stand	Gefahren- beurteilung (Zweitbe- wertung)	Sanierungs- maßnahmen Art Stand	Sanierungs- end- bewertung	Hinweise für die Bauteilplg Art	Bemerkungen				
1a	1b	1c	2	3	4	5	6a	6b	7	8a	8b	9	10a	10b	11
069	0129	Lagerhalle, Wartung für Waffensysteme, Büroräume	445		ASO	-	-	-	-				H	G	2.AG, 5.
	0129 01	Heizkessel	445	0129		-	-	-	-						2.AG, 5.
	0129 02	Heizöltank	445		WVF WVZ	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5.
	129 03	Klärgrube	445		ASOVF	OU	abg.	ASO					H	G	2.AG, 5.
074	0130	Lagerhalle, Generatorenschuppen	475		WVF	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5.
	0130 01	chem. Dieseltank	475		WVF	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5.
	0130 02	Flugzeugumfall	475		WVF	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5.
	0131	Umspannungsanlage	460		kWVF	-	-	-							2.AG, 5.
	0131 01	Generator	460	0131		-	-	-							2.AG, 5.
	0131 02	Klärgrube	460		ASOVF	OU	abg.	ASO					H	G	2.AG, 5.
	0140	Munitionslager	385		ASO	-	-	-					H	G	2.AG, 5.
	0140 01	Sammelbehälter	385	0140	WVF	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5.
	0140 02	Heizöltank	385		WVF WVZ	OU	abg.	kWSF							2.AG, 5. WVZ ist erledigt
	0140 03	Wartungsraum	385	0140		-	-	-							2.AG, 5.
075	0140 04	Heizkessel	385	0140		-	-	-							2.AG, 5.
	0141	Munitionslager	470H		kWVF	-	-	-							2.AG, 5.
	0141 01	Abstellfläche für Behälter	470H	0141		-	-	-							2.AG, 5.
	0141 02	Kfz-Abstellfläche	470H		kWVF	-	-	-							2.AG, 5. siehe auch 0212, 2.AG, 5.

VERFAHRENSÜBERSICHTSLISTE Erfaste kontaminationsverdächtige Flächen

Liegenschaft: US-NATO Flugplatz Sembach (Flightline)
 Reg.Nr.: M 3 3 5 . 0 2 . 2 0 5 - 0 1 / (Nutzungs-Nr.)

Fläche	Nutzungs-Nr. (Reg.Nr.)		Bezeichnung	Gebäude Nr.	zus- gefaßt mit Nr. (s. dort)	Erfassungs- bewertg. (Erstbe- wertung)	Gefähr- erforschung (Erkundung)		Gefähr- beurteilg. (Zweitbe- wertung)	Sanierungs- maßnahmen		Sanierungs- end- bewertung	Hinweise für die Bauteilpüg Art		Bemerkungen
	1a	1b	1c				6a	6b		8a	8b		10a	10b	
119	0221			3	4	5 ALGVF	OU	abg.	7 ALG			9	H	11b	Luftbildauswertung, 2.AG, 5. Renaturierung
123	0225					ALGVF	OU	abg.	ALG				H		Luftbildauswertung, 2.AG, 5. Renaturierung
124	0226					ALGVF	OU	abg.	ALG				H		Luftbildauswertung, 2.AG, 5. Renaturierung

HINWEISE zur Übersichtsliste - Erfasste kontaminationsverdächtige Flächen

1.

Nutzungs-Nr. (Reg.-Nr.) (Spalte 1 b und c)

Hier ist die in den Erhebungsunterlagen angegebene 4-stellige Nummer der "Nutzung" und die 2-stellige der (innerhalb der Nutzung liegenden) "Anlage" anzugeben, nicht die 3-stellige Nummer der "Fläche". Letztere wird im Kataster nicht verwendet.
2.

Zusammenfassung von Flächen (Spalte 4)

Benachbarte Nutzungsflächen können u.U. sinnvoll im Zusammenhang bearbeitet werden. Sie werden dann unter einer Nutzungs-Nr. zusammengefaßt.
3.

Erfassungsbewertung und Gefahrenbeurteilung (Spalte 5 und 7)

ALG =	Altablagerung
ASO =	Altstandort (hier: nicht altlastverdächtig nach Erfassungsbewertung bzw. nach Sanierung)
ALGVF / ASOVF =	altlastverdächtige ALG / ASO (Verdachtsfläche)
ALGAL / ASOAL =	ALG/ASO-Altlast (Altlastverdacht hat sich bestätigt)
WVF =	wasserrechtliche Verdachtsfläche (Gefahrverdacht)
KWVF =	keine wasserrechtliche Verdachtsfläche nach Erfassungsbewertung bzw. Nacherhebung
WSV =	wasserrechtliche Sanierungsfläche (Gefahrverdacht hat sich bestätigt, Sanierung erforderlich)
KWSF =	keine wasserrechtliche Sanierungsfläche (Gefahrverdacht hat sich nicht bestätigt, kein Sanierungsbedarf)
BVF =	baurechtl. "Verdachtsfläche" (für Entscheidung über Folgezsg. sind über umweltrechtl. Gefahrforschungsmaßnahmen hinaus Erkundungen erforderlich)
BSF =	baurechtliche "Sanierungsfläche" (vor gepl. Nutzung sind über ggf. umweltrechtl. Maßnahmen hinaus. "baurechtliche" Sanierungsmaßnahmen notwendig)
KBSF =	keine "baurechtliche" Sanierungsfläche (keine vorherige "baurechtliche" Sanierung notwendig)
a	= akute.....(ALGAL/, ASOAL/ oder WSF mit akutem Handlungsbedarf)
WVZ =	wasserrechtlicher Vollzug vorab (ordnungsgemäße Stilllegung der Anlage, z.B. von Öltanks)
NE	= Nacherhebungsbedarf
...t	=teilbewertet nach Teil- oder Teilflächenerkundungen bzw. -sanierung

Anm.: Die Klassifizierung WVA/ASOVF/ALGVF/ und BVF WSF/ASOAL/ALGAL/ und BSF können nebeneinander gelten (bei über die umweltrechtlichen Aspekte hinausgehendem baurechtlichem Untersuchungs- bzw. Sanierungsbedarf).
4.

Gefahrforschungsmaßnahmen sonstige Erkundungen (Spalte 6a)

OU	=	Orientierungsuntersuchung bei ALGVF/ASOVF oder WVF (umweltrechtl. Gefahrforschungsmaßnahmen)
DU	=	Detailuntersuchung (nach OU)
BU	=	baurechtliche Untersuchungen bei BVF (evtl. ergänzend zu OU oder DU)
...t	=	...teilweise (Teil- oder Teilflächenerkundung; nicht alle relevanten Medien/Pfade bzw. nicht die Gesamtfläche)

5. Sanierungsmaßnahmen (Spalte 8a)

SoM	=	Sofortmaßnahmen
SU	=	Sanierungsuntersuchungen
DM	=	Dekontaminationsmaßnahmen
SM	=	Sicherungsmaßnahmen
SDM	=	Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen kombiniert
ÜM	=	Überwachungsmaßnahmen (ersetzt vorangehende)

6. Stand (Spalten 6b und 8b)

zg	=	zurückgestellt
Plg	=	in Planung
Dfg	=	in Durchführung
Beo	=	Beobachtung ("Überwachung" im Rahmen der Gefahrforschung)
abg	=	abgeschlossen

7. Sanierungsendbewertung (Spalte 9)

gALGAL/	=	gesicherte ALG-Altlast	bleibt in der abfallrechtl. Überwachung
gASOAL	=	gesicherte ASO-Altlast	(keine Streichung aus dem Altlastenkaster und Liegenschaftskataster)
bALGAL/	=	beseitigte ALG-Altlast	Entlassg. aus der abfallrechtlichen Überwachung
bASOAL	=	beseitigte ASO-Altlast	(Streichung aus dem Altlastenkaster und Liegenschaftskataster)
gWSF/gBSF	=	gesicherte wasserrechtliche/baurechtliche Sanierungsfläche	
bWSD/bBSF	=	beseitigte wasserrechtliche/baurechtliche Sanierungsfläche	
t	=	teilweise (gesicherte/beseitigte Altlast)	bleibt (teilweise) in der Überwachung
NB	=	Nutzungsbeschränkung (bzgl. bestehender Nutzung bzw. Weiternutzung)	

8. Hinweise für die Bauleitplanung oder sonstige Planungen (Spalte 10 a u. b):

- 8.1 Hinweis Spalte 10a: Allgemeiner Hinweis auf mögl. Vorhandensein lokaler Verunreinigungen oder bodenfremder Materialien im Bereich der ehemaligen Liegenschaft. Dieses "Restrisiko" wird im wesentlichen bestimmt durch die Zuverlässigkeit der Erfassungsergebnisse. Auflagen in der Baugenehmigung bzw. Festsetzungen im Bplan zur Umsetzung der VV-Bauabfallentsorgung.

Flächenbezogene Hinweise:

- V = Hinweis auf lokale Verunreinigungen des Bodens oder von Gebäudeteilen (bei Überschreitung der Grenzwerte der Tab. 1 der VV-Bauabfallent-sorgung oder etwa bei Werten > oSW 2) und auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien (nur bei kWSF/kBSF).
Dokumentation dieser Flächen in einem Lageplan, der der Stellungnahme gegenüber der Bauleitplanung beigelegt wird.
- H = Hinweise bei nicht altlastverdächtig eingestuft ALG/ASO und bei verträgl. Folgenutzung (Abfälle bzw. lokale Verunreinigungen vorhanden).
Aufnahme eines allg. Hinweises in den Bauleitplan auf Vorhandensein von ALG/ASO im Plangebiet. Einschaltung der Oberen

Abfallbehörde

im Baugenehmigungsverfahren erforderl. (i.d.R. Standardauflagen) bzw. Festsetzungen der Auflagen im Bplan (für genehmigungsfreie Eintragung der ALG/ASO-Flächen in den Bplan als Bestand.

Ann.: Bei Altablagerungen bestehen i.d.R. Bedenken gegen eine Überbauung, da hier im Vergleich zu den Altstandorten von einem

höheren Restrisiko nach Erkundung und Bewertung ausgegangen werden muß.

Kennzeichnungspflichtige Flächen:

- K 1 = festgestellte Belastung mit der Nutzung vereinbar, aber baurechtliche Auflagen bei Nutzung erforderlich.
K 2 = Fläche erst nach erfolgter Sanierung nutzbar (umweltrechtlicher oder baurechtlicher Sanierungsfall).
K 3 = Fläche nicht nutzbar (Sanierung nicht möglich oder läßt Nutzung nicht zu).

8.2 Nutzungsart (Spalte 10b):

- G = Gewerbe- oder Industriegebiet
W = allgem.-/reines Wohngebiet oder Mischgebiet
S = Sonderbaufläche

Änderungsvermerke:

1. Ergänzung vom 11.3.96 in Zi. 8
2. Änderungen vom 10.2.97 in Zi. 6

ALG-/ASOVF für altlastverdächtige ALG/ASO und ALG-/ASOAL für ALG-/ASO-Altlast

4.7.3 IMMISSIONSSCHUTZ

Zur Regelung der Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wurden für die GE - und GI - Flächen in Ergänzung zu den Nutzungsbeschränkungen auf Betriebe gemäß den Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Rheinland-Pfalz weitere Festsetzungen getroffen. Insbesondere wurde, da die Durchführung eines schalltechnischen Gutachtens nicht für praktikabel erachtet wurde, auf die Festsetzung eines flächenbezogenen Schallleistungspegels verzichtet.

In Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Gewerbeaufsicht in Neustadt an der Weinstraße wurde als Alternative zum flächenbezogenen Schallleistungspegel die Aufnahme einer allgemeinen Festsetzung über technische Vorkehrungen, ohne Angabe von Orientierungs- und Grenzwerten für den Einzelfall, als praktikable Lösung gesehen.

Mit der Festsetzung, daß zum jeweiligen Einzelvorhaben der Nachweis über die Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte zu erbringen ist, wird der Genehmigungsbehörde ein gutachterlicher Nachweis gesichert, der eine fachliche Prüfung der Vorhaben ohne größeren zusätzlichen Aufwand ermöglicht.

5.0 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplätzen sowie unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen, Dachformen und Dachaufbauten sowie der Dacheindeckung und Fassaden, aber auch der Werbeanlagen, werden getroffen, um den Zielen der Gebietseingrünung und der Einfügung bzw. Anpassung in das Orts- und Landschaftsbild Nachdruck zu verleihen sowie die Umsetzung der gestalterischen Zielvorstellungen des Stadtbildes sicherzustellen. Insbesondere die Verwendung natürlicher Materialien und Farben wird für die Gestaltung der Fassaden für sinnvoll erachtet, da die Bebauung punktuell auch mit großen Höhen realisiert werden kann. Durch die Material- und Farbwahl soll auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild positiv eingewirkt werden.

6.0 BETEILIGUNG DER BÜRGER UND DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

6.1 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet, da die Bürger bereits auf der Grundlage anderer Planungen (Rahmenplanung zur Konversion des Flugplatz Sembach und Flächennutzungsplanung der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn sowie Bebauungsplanung Gewerbepark Sembach I) von den grundsätzlichen Zielen der Planung unterrichtet wurden. Im übrigen haben die Bürger im Rahmen der Auslegung die Möglichkeit, Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorzubringen.

6.2 TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand am 19.03.1998 ein Abstimmungstermin mit den wichtigsten betroffenen Trägern öffentlicher Belange in der Verbandsgemeindeverwaltung, Rathaus Enkenbach-Alsenborn, statt. Auf den hierzu verfaßten Aktenvermerk durch AIG mbH vom 23.03.1998 wird verwiesen.

Grundsätzlich wurden zur Planungskonzeption keine Bedenken vorgebracht. Die angesprochenen Detailfragen wie z. B. die Oberflächenwasserbeseitigung werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens berücksichtigt bzw. geklärt.

7.0 AUSLEGUNG

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie der Begründung, hat in der Zeit vom 18.05.1998 bis 18.06.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Von den beteiligten Trägern öffentlicher Belange (19), den Nachbargemeinden (2) und sonstigen Betroffenen (1) gingen bis zum 08.07.1998 insgesamt 22 Stellungnahmen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach III" der Ortsgemeinde Sembach ein. Bedenken wurden von keinem Träger öffentlicher Belange vorgebracht. Von 6 Trägern öffentlicher Belange und einem Betroffenen wurden im Zuge der Auslegung Anregungen bzw. Hinweise abgegeben. Insgesamt 17 der eingegangenen Stellungnahmen der TöB und Nachbargemeinden hatten weder Bedenken noch Anregungen oder Hinweise vorzubringen.

Im Rahmen der Auslegung ging zwei Stellungnahmen von Nachbargemeinden ein. Belange der verbandsgemeindeangehörigen Gemeinden der VG Otterberg und VG Winnweiler sind demnach nicht betroffen.

Im Zuge der Auswertung wurden die einzelnen Träger öffentlicher Belange entsprechend der Zuordnung der Auflistung der eingegangenen Stellungnahmen mit einer stichwortartigen Zusammenfassung der abgegebenen Stellungnahme aufgeführt. Zu jedem der formulierten Bedenken, Anregungen und/oder Hinweise des jeweiligen Träger erfolgt die inhaltliche Wiedergabe, eine (kurze) Stellungnahme aus Sicht der Bauleitplanung, und daneben wird ein Beschlußvorschlag für den Ortsgemeinderat formuliert.

In gleicher Weise wurden auch die Belange, die von Bürgern und sonstigen Betroffenen vorgebracht wurden, behandelt. Näheres hierzu ist der Tischvorlage für die Ortsgemeinderatssitzung vom 14.07.1998 zu entnehmen.

8.0 AUSWERTUNG DER IM RAHMEN DER AUSLEGUNG EINGEGANGENEN BEDENKEN UND ANREGUNGEN

ÜBERSICHTSLISTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Lfd. Nr.	TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	STELLUNGNAHMEN			
		vom	Ohne Bedenken & Anregungen	Mit Hinweisen & Anregungen	Mit Bedenken & Anregungen
1.	Kreisverwaltung Kaiserslautern 67657 Kaiserslautern	22.06.1998	-	X	-
2.	Landwirtschaftskammer Rheinland- Pfalz 67655 Kaiserslautern	23.06.1998	X	-	-
3.	Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft 67655 Kaiserslautern	Kein Eingang	-	-	-
4.	Straßen- und Verkehrsamt 67655 Kaiserslautern	08.07.1998	-	X	-
5.	Katasteramt 67655 Kaiserslautern	03.06.1998	X	-	-
6.	Industrie- und Handelskammer Pfalz 67655 Kaiserslautern	10.06.1998	X	-	-

7.	Handwerkskammer der Pfalz 67655 Kaiserslautern	08.06.1998	X	-	-
8.	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt 67433 Neustadt a.d.W.	03.06.1998	X	-	-
9.	Polizeipräsidium Westpfalz 67655 Kaiserslautern	22.05.1998	X	-	-
10.	Pfalzwerke AG 67061 Ludwigshafen	09.06.1998	-	X	-
11.	Gasanstalt Kaiserslautern AG 67655 Kaiserslautern	Kein Eingang	-	-	-
12.	Deutsche Bundespost, Postdienst 76127 Karlsruhe	Kein Eingang	-	-	-
13.	Deutsche Telekom AG Niederlassung Kaiserslautern	24.06.1998	-	X	-
14.	Verbandsgemeindewerke 67677 Enkenbach-Alsenborn	17.06.1998	X	-	-
15.	Wehrbereichsverwaltung IV 65189 Wiesbaden	27.05.1998	-	X	-
15 a	Fernleitungsbetriebsgesellschaft Idar-Oberstein	18.06.1998	X	-	-
15 b	Staatsbauamt Landau	17.06.1998	X	-	-
16.	Bundesvermögensamt 67655 Kaiserslautern	27.05.1998	X	-	-
17.	Oberfinanzdirektion Koblenz 56073 Koblenz	27.05.1998	X	-	-
17 a	Staatsbauamt Kaiserslautern	17.06.1998	X	-	-
18.	Bezirksregierung Rheinhessen Pfalz 67433 Neustadt / (Schulbehörde)	15.05.1998	X	-	-
19.	Bergamt Rheinland Pfalz 56003 Koblenz	04.06.1998	X	-	-
20.	Forstamt Otterberg 67697 Otterberg	25.05.1998	-	X	-
21.	Deutsche Bahn Immobiliengesellschaft 67655 Kaiserslautern	02.06.1998	<u>Zwischenbescheid</u>		
		17.06.1998	X	-	-

22.	RSW Regionalbus Saar-Westpf.GmbH 66113 Saarbrücken	26.05.1998	X	-	-
23.	Prot.Pfarramt Sembach 67681 Sembach	05.06.1998	X	-	-
24.	Menn. Pfarramt Sembach 67681 Sembach	Kein Eingang	-	-	-
25.	Verbandsgemeinde Winnweiler	20.05.1998	X	-	-
26.	Verbandsgemeinde Otterberg	18.05.1998	X	-	-
27.	Vereinigte Landwareukaufleute	05.06.1998	-	X	-

Stellungnahmen mit Bedenken, Anregungen und Hinweise

1. Kreisverwaltung Kaiserslautern

Schreiben vom 22.06.1998

Hinweise

Landesplanung

1.1 Hinweis auf Brandschutz

1.1 Brandschutz		
Bedenken, Hinweise	Anregungen, Erwiderung Kommentierung	/ Beschlußvorschlag OG-Rat
Es wird darum gebeten, die beigefügten Hinweise des Brandschutzbeauftragten zu beachten. Bedenken werden keine vorgebracht.	Das weder von der unteren Landesplanungsbehörde, noch von der unteren Landespflegebehörde Bedenken vorgebracht werden ist zu begrüßen. Es handelt sich bei den Brandschutzbelangen um allgemeine Auflagen, die keiner Festsetzung bedürfen.	Kenntnisnahme.

4. Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern

Schreiben vom 08.07.1998

Hinweise

4.1 Hinweis auf Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II und Sichtdreieck L 393

4.1 Hinweis auf Stellungnahme zum Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Hinsichtlich der Anbindung wird auf den westlich anschließenden, o. g. Bebauungsplan verwiesen. Es wird angemerkt, daß ein Sichtdreieck nachzutragen ist.	Der Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II ist zwischenzeitlich rechtskräftig, in ihm ist der östliche Anschluß der Liegenschaft an die L 393 geregelt. Das angesprochene Sichtdreieck ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan für den Einmündungsbereich der L 393 eingetragen.	Die Erschließung erfolgt über eine innerörtliche Straße, die im Bebauungsplan Gewerbepark Sembach II festgesetzt ist. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht. Das der Eintrag des Sichtdreieckes bereits erfolgte wird zur Kenntnis genommen.

10. Pfalzwerke

Schreiben vom 11.05.1998

Hinweise

10.1 Koordinierung von Maßnahmen

10.1 Koordinierung von Maßnahmen		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Es wird zunächst festgestellt, daß sich keine den Pfalzwerken gehörenden Anlagen im Geltungsbereich befinden; Anregungen werden keine vorgebracht, jedoch der Hinweis gegeben erforderliche Maßnahmen frühzeitig zu koordinieren. Darüber Hinaus werden Hinweise zu Mindestgrößen von Energieversorgungsanlagen, Sicherheitsabständen etc. gegeben.	Die Koordinierung der Maßnahmen obliegt der Realisierung von Einzelmaßnahmen, die gemachten Hinweise sind zu berücksichtigen. Die bekannten bestehenden Leitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet, weiterer Festsetzungsbedarf besteht nicht.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

13. Deutsche Telekom

Schreiben vom 11.05.1998

Hinweise

13.1 Verlauf von Leitungstrassen mit Schutzstreifen

13.1 Verlauf von Leitungstrassen mit Schutzstreifen		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Es wird festgestellt, daß keine Einwände zur Planung vorzubringen sind. Hinweise werden zur Koordinierung von Maßnahmen und mögliche Störungen des Ton- und Rundfunkempfanges durch großflächige Stahlbetonflächen und Metallfassaden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Reflexionen von Metallflächen und Stahlbetonflächen werden wegen der Randlage und relativ großen Entfernung zur Ortslage, keine direkte Auswirkung entfalten.	Kenntnisnahme

15. Wehrbereichsverwaltung IV

Schreiben vom 27.05.1998

Hinweise

15.1 NATO-Pipeline Zweibrücken-Bitburg

15.1 NATO-Pipeline Zweibrücken-Bitburg		
Bedenken, Anregungen, Hinweise	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Es wird festgestellt, daß die o. g. NATO-Pipeline betroffen ist. Auf die Zuständigkeit der Fernleitungsbetriebsgesellschaft Betriebsverwaltung Süd und die des Staatsbauamtes Landau wird verwiesen..	Die Hinweise sind berücksichtigt, im Planentwurf wurden auch die Sicherheitsstreifen gekennzeichnet. Die zuständigen Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen weder Bedenken noch Anregungen geäußert.	Kenntnisnahme

20. Forstamt Otterberg

Schreiben vom 25.05.1998

Hinweise

20.1 Waldbestand im Randbereich

20.1 Waldbestand im Randbereich			
Bedenken, Hinweise	Anregungen,	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Es werden keine bedenken gegen die Planung vorgebracht, es erfolgt jedoch der Hinweis darauf, daß keine Aussagen über die bestehenden Waldflächen im Randbereich getroffen werden und inwieweit in diesen eingegriffen wird.		Im Bebauungsplan sind gerade die bestehenden Waldflächen ausdrücklich durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gesichert, darüber hinaus wurden auch weitergehende Pflegemaßnahmen festgesetzt.	Der Waldsaum ist bereits als gestaltendes Element in die Planung einbezogen worden, weiterer Handlungsbedarf ergibt sich hier nicht.

27. Vereinigte Landwarenkaufleute Südwest AG

Schreiben vom 05.06.1998

Hinweise

27.1 Bauweise und überbaubare Fläche im Bereich N3

27.1 Bauweise und überbaubare Fläche im Bereich N3			
Bedenken, Hinweise	Anregungen,	Erwiderung Kommentierung	Beschlußvorschlag OG-Rat
Es wird angeregt im Bereich, der im Bebauungsplan mit N3 gekennzeichnet ist eine weitere Firstrichtung zuzulassen sowie im Nordosten dieses Baufensters eine kleinere Fläche ebenfalls als überbaubare Fläche festzusetzen, da hier Zufahrten und Andienungsraum benötigt wird.		Da es aus logistischen Gründen notwendig sein kann, Hallen oder Gebäudeteile ggf. auch um 90° gedreht anzuordnen, sollte die Firstrichtung sowohl als Nordsüd -als auch Ostwest - Richtung festgesetzt werden. Für Andienung und Rangier Flächen werden keine überbaubaren Flächen erforderlich. Innerhalb der GE-Flächen - Festsetzung sind diese Flächen allgemein zulässig.	Die zweite Firstrichtung im Bereich N3 ist in den Bebauungsplan aufzunehmen.

StAWA Kaiserslautern

Die Stellungnahme des StAWA Kaiserslautern ging mit Schreiben vom 07.08.1998 ein, da, wie während des Behördentermines am 11.05.1998 festgelegt, zunächst noch eine Abstimmung des Entwässerungskonzeptes der Oberflächenwässer zwischen dem Amt und dem Investor erfolgen mußte. Das für den Investor planende Büro hat Anfang August dem Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Kaiserslautern das geforderte Entwässerungskonzept vorgelegt. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen haben die wasser- und abfallwirtschaftlichen Belange bereits im wesentlichen berücksichtigt.

Die Behandlung der Belange des StAWA Kaiserslautern erfolgte in der Sitzung des Ortsgemeinderates am 11.08.1998. Bis zu dieser Sitzung wurden die in der Stellungnahme des StAWA getroffenen Anregungen und Hinweise (vgl. Punkt 4.6 dieser Begründung) bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung in den Bebauungsplan eingearbeitet und in der Begründung erläutert. Die Festsetzungen waren demnach in zwei Punkten anzupassen, zunächst wurde in den zeichnerischen Festsetzungen die landespflegerischen Maßnahmen bezüglich der Nummerierung (M5 und M5a) auch im Südteil analog zum Norden ergänzt, weiterhin wurde innerhalb der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Mulden, Rigolen und Erdbecken auch auf den als GE und GI festgesetzten Flächen ergänzt. Für die Flächen mit der landespflegerischen Maßnahme M3 wurden die alternativ zu entwickelnden Trockenstandorte gestrichen.

Die in der Stellungnahme formulierten Hinweise zu den Altlasten waren bereits umfassend berücksichtigt, wie auch der Punkt 4.7.2 dieser Begründung dokumentiert.

9.0 ABWÄGUNG

Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden, ebenso wie die der parallel stattfindenden Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom Gemeinderat am 14.07.1998 und 11.08.1998 geprüft und abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 04.09.1998 mitgeteilt. Das Ergebnis der Abwägung entspricht den unter Punkt 8.0 dieser Begründung gemachten Ausführungen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei sind die in § 1 Abs. BauGB genannten Grundsätze zu berücksichtigen. Im konkreten Planungsfall wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Altlastensituation
- Oberflächenwasserbeseitigung
- Landespflegerischen Belange

10.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im wesentlichen durch die unvermeidliche Flächenversiegelung für Verkehrsanlagen, Gebäude und sonstige baulichen Anlagen entstehen. Die in Anspruch genommenen Flächen gehen als Pflanzstandort und Versickerungsfläche für Oberflächenwässer verloren.

Durch die grünordnerischen, hinsichtlich der Landespflege relevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches sowie auf den Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan "Gewerbepark Sembach III" wird, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entwicklungszeitraumes der einzelnen Maßnahmen dazu beigetragen, die unvermeidbar eintretenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in diesem Raum auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Die Maßnahmen werden insgesamt dazu beitragen, eine positive Neugestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich herbeizuführen.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die auszugleichen sind. In diesem Zusammenhang wird auf das Gutachten des Büro L.A.U.B. aus Kaiserslautern verwiesen, welches die ökologische Bewertung der Flächen und die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen formuliert, die über die verschiedenen Festsetzungen auch in den Bebauungsplan integriert wurden.

Durch die im Zuge der Konversion der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft in eine zivile Nachfolgenutzung erforderliche Altlastengefahrerforschung wird sichergestellt, daß vor der zivilen Nutzung die Altlastensituation, entsprechend der geplanten Nutzungen, durch Dekontaminationsmaßnahmen aufbereitet wird und somit auch im Sinne von Natur und Landschaft ein positiver Beitrag zur Entwicklung geleistet wird.

10.2 AUSWIRKUNG AUF SOZIALE UND WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Im Vordergrund steht die Bereitstellung von Gewerbeflächen und gewerblich-industriellen Nutzflächen d. h. die Schaffung der Ansiedlungsmöglichkeit von Handels-, Gewerbebetrieben, um letztlich die Voraussetzungen zu schaffen, eine Wiederverwertung der bestehenden baulichen Anlagen und des Geländes der ehemals militärisch genutzten Liegenschaft herbeizuführen.

Mit der Entwicklung des Gewerbepark Sembach III wird auch den übergeordneten landesplanerischen Zielvorstellungen der Wiederverwertung zurückgegebener militärischer Liegenschaften im Land Rheinland-Pfalz entsprochen, wobei die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Vordergrund steht.

Dies dient eindeutig der Stabilisierung der wirtschaftlichen Verhältnisse und trägt dazu bei, die bereits vorhandenen örtlichen Funktionen (Versorgung etc.) sinnvoll zu ergänzen.
Die sozialen Verhältnisse und Bedingungen sollen durch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen auf den künftigen Gewerbe- und Industrieflächen gesichert und gestärkt werden.

11.0 Planverwirklichung

Die Planverwirklichung bzw. die Realisierung des Bebauungsplanes soll möglichst umgehend erfolgen. Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse durch einen Investor. Die Planverwirklichung soll je nach Erfordernis abschnittsweise erfolgen.

12.0 FLÄCHEN- UND WIRTSCHAFTLICHKEITSANGABEN

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 14,25 ha. Die differenzierte Flächenermittlung der Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Auflistung zu entnehmen.

GELTUNGSBEREICH "GEWERBEPARK SEMBACH III"

	Absolut	Anteil in v.H.
• <u>GESAMTGRÖSSE</u>	ca. 14,25 ha	100,0 %
• <u>NUTZFLÄCHEN</u>	ca. 6,8 ha	47,8 %
GE Gewerbeflächen	5,2 ha	36,5 %
GI Industrie	1,6 ha	11,2 %
• <u>BAUFLÄCHEN</u> (überbaubare Flächen)	ca. 3,9 ha	27,4 %
GE Gewerbe	ca. 3,18 ha	22,0 %
GI Industrie	ca. 0,72 ha	5,0 %
• <u>VERKEHRSFLÄCHEN (PRIVATE)</u>	ca. 1,1 ha	7,7 %
• <u>GRÜNFLÄCHEN (PRIVATE)</u>	ca. 6,35 ha	44,5 %
• SUMME DER FLÄCHEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (Innerhalb des Geltungsbereich " Gewerbepark Sembach III")	ca. 7,5 ha	52,6 %
(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB; inkl. Erdüberdeckung im Bereich der N 7)		

13.0 KOSTEN UND FINANZIERUNG

Bei der Realisierung des Gebietes werden der Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde, abgesehen von den Planungskosten, Kosten entstehen für:

- Äußere Erschließung

Der Umfang der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen bestimmt sich nach dem konkreten Bedarf unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit.

Um dem konkreten Ansiedlungsinteresse eines Investors innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbepark Sembach III entsprechen zu können, wird der Bau von neuen Erschließungsanlagen sowie die Sanierung und technische Anpassung der vorhandenen Anlagen der äußeren Erschließung unmittelbar nicht erforderlich.

Die innere Erschließung erfolgt durch den Investor.

Zur Deckung der Finanzierung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wurden bereits durch die Verbandsgemeindeverwaltung Enkenbach-Alsenborn die notwendigen Förderanträge gestellt. Darüber hinaus werden entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme in dem zwischen Bund, Land, Verbandsgemeinde und Ortsgemeinde geschlossenen Erschließungsvertrag getroffen.

Die Ausarbeitung der Begründung erfolgte durch das Planungsbüro AIG, Architekten- und Ingenieur GmbH, Brahmstraße 11; 67655 Kaiserslautern

Aufgestellt: 11. Mai 1998

Überarbeitet: 04. September 1998

Dipl.-Ing. H. - W. Schlunz