Zweckverband Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken

Bebauungsplan
"Flugplatz Süd / Luftfahrt"

Textliche Festsetzungen
und Begründung

- Satzungsfassung -

BACHTLER
BÖHME +
PARTNER

STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG

DIPL. ING REINHARD BACHTLER
DIPL ING FRANK BÖHME SRL
DIPL ING HEINER JAKOBS SRL
ROLAND KETTERING STADTPLANER

BRUCHSTRASSE 5
67655 KAISERSLAUTERN
TELEFON (0631) 36 158-0
TELEFAX (0631) 6 33 06
E-MAIL bbp@bbp.tobit.net

Textliche Festsetzungen

Die Artenauswahlliste des Landespflegerischen Planungsbeitrags ist Bestandteil der Textfestsetzungen und diesen in Form einer Anlage beigefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB i.V. mit §§ 1 - 23 BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB ı V mit §§ 1, 8, 11 und 14 BauNVO und § 19 BauGB)

1.1 GE 1 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO ı. V. mit § 1 Abs 5 ,6 und 9 BauNVO)

1 1.1 **zulässig sind**:

1. Tankstellen einschließlich zugeordneter Kfz-Werkstatt,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. sonstige Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe

1.1.2 **ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Vergnügungstätten

1 1 3 Die in § 8 Abs 3 Nr 1 und 2 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgefuhrten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs 6 BauNVO ausgeschlossen. Lagerhauser und Lagerplätze werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO **ausgeschlossen**.

1.2 GE 2 = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO ı V mit § 1 Abs 5, 6 und 9 BauNVO)

1.2.1 **zulässig sind**:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplatze und öffentliche Betriebe,
2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

1 2.2 **ausnahmsweise zulässig sind:**

1. Vergnügungsstätten

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ın § 8 Abs 3 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen **nicht zulässig** sind. Gemäß § 1 Abs 5 BauNVO werden Tankstellen und gemäß § 1 Abs 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe als **nicht zulässig** festgesetzt

1.3 SO = Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Multi-Media / Dienstleistung dient der Unterbringung eines Grunderzentrums für Betriebe des Multi-Media Bereichs

1.3.1 **zulässig sind**:

1 (junge) forschungs-, entwicklungs-, handels- und dienstleistungsorientierte Unternehmen des Multi-Media Bereichs

Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes sind nur als Prototypen- und Kleinstserienfertigung zulässig

2. Verwaltungsgebäude und -raume des Grunderzentrums
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ausstellungs-, Tagungs- und Versammlungsraume
4. Räume zur Unterbringung gemeinschaftlich genutzter technischer Einrichtungen
5 die der Versorgung des Sondergebiets dienenden Schank- und Speise-wirtschaften, Kantinen und Kioske
6. Betriebe, die unterstützende Dienstleistungen für die o.g. Multi-Media Betriebe anbieten
7. Heizgebäude und sonstige der Ver- und Entsorgung des Sonderge-biets dienende Anlagen und Einrichtungen

1.3.2 **ausnahmsweise zulässig** sind:

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i V mit §§ 16, 18 und 21 BauNVO)

Für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

2.1 Als **Bezugspunkt** 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO die mittlere Höhe (bezogen auf die Gebäudelänge) der zugewandten, nächstgelegenen, anbaufähigen Straße, gemessen in Straßenmitte (= Straßenachse), festgesetzt.

2 2 Die **max. Wandhöhe WH max** je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke. Kommen Flachdächer zur Ausführung, so gilt die festgesetzte max. Wandhöhe WH max analog für die Oberkante Flachdachrand (Attika)

2.3 Darüber hinaus ist im Gewerbegebiet die **maximale Höhe baulicher Anlagen** als Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten (**GH max** = Maximale Gebäudehöhe) maßgebend. Die maximale Gebäudehöhe GH max je Einzelgebäude wird definiert als das senkrecht gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante baulicher Anlagen, zu messen je Einzelgebäude an der tiefstgelegenen Gebäudekante oder -ecke.

2.4 Steigt oder fallt das Gelände vom Baugrundstuck zum Bezugspunkt, so sind die max. zulässige Wandhöhe **WH $_{max}$** sowie die max. zulässige Gebäudehöhe **GH $_{max}$**. um das Maß der vorhandenen Steigung oder des vorhandenen Gefälles zu verändern.

2.5 Im gesamten Plangebiet wird die **maximale Gebäudehöhe** mit dem Wert von 358,8m über NN festgesetzt.

3 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V mit § 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs 4 BauNVO wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Zulassig sind -im Sinne der offenen Bauweise- Gebäude mit Grenzabstand, jedoch ohne Längenbegrenzung.

4 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr 4 BauGB ı V mıt § 12 Abs 6 BauNVO und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind gemaß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5 VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS DER GRUNDSTÜCKE AN DIE ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr 11 BauGB)

Die ın der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind bis zu einer Höhe von 80 cm von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehınderung (Bewuchs, Einfriedigung usw.) gemessen an der jeweiligen Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

Die Summe der Breite von Grundstuckszufahrten darf je Baugrundstück höchstens 10 m betragen Als Ausnahme kann z.B. bei sehr großen Grundstücken oder sofern Bestandsgebäude ansonsten nicht sinnvoll weiter nutzbar sind eine größere Gesamtzufahrtsbreite zugelassen werden

6 MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit L 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungstragers zur Unterhaltung eines Schmutzwasserkanals und einer Schmutzwasserdruckleitung zu belasten.

6 2 Die mit L 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Herstellung und zur Unterhaltung eines Regenwasserkanals zu belasten.

6.3 Die mit L3 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zur Unterhaltung einer Haupttrinkwasserleitung zu belasten.

6.4 Die mit GF gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstücks 270/48 zu belasten.

7 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT IN VERBINDUNG MIT FESTSETZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs 1 Nr 15 ı. V mıt § 9 Abs 1 Nr 20 ı V mit § 9 Abs 1 Nr 25 a und b BauGB)

7.1 Die mit **A** gekennzeichnete Fläche ıst wie folgt zu gestalten·

Die baulichen Anlagen ım Bereich der ehemaligen Klàranlage sind zuruckzubauen, das Abrißmaterial ist aus der Fläche zu entfernen und ordnungsgemaß zu entsorgen.

Bestehende Gehölze und der bestehende Teich sındzu erhalten.

Dıe Flächen sind im übrigen zu ca. drei Viertel als extensive Wiese (Ansaat einer Wildkràutermischung und 1- bis 2-malige Mahd) zu entwickeln und zu ca. einem Viertel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß beiliegender Artenlısten zu bepflanzen.

Der Zulauf des Teıches und dıe Ufer sind naturnah zu gestalten und zu bepflanzen.

Wassergebundene Fuß- und Radwege bzw Wege mit vergleichbaren Belägen (insbesondere Schotterrasen, großfugige Pflaster) sind bis zu einer Breite von 2m mit einzelnen Aufweitungen für Sitzgelegenheiten etc. zulässig

7.2 Für dıe mit **B** gekennzeıchneten Flachen gelten die folgenden Festsetzungen.

Auf den Flächen sind, schwerpunktmäßig auf den Hangkanten- sowie den Altablagerungsbereichen, auf ca. 80 % der Fläche gestufte naturnahe Gehölzbestände zu entwickeln Dazu können sowohl.

- bestehende naturnahe Bestànde weiterentwickelt und ggf. durch Pflanzungen erganzt werden, als auch
- Bäume und Sträucher gemäß beiliegenden Artenlisten neu gepflanzt werden.

Die verbleibenden etwa 20 % Flachen sind durch maximal 1 mal jährlıche Mahd und / oder Mahd nach Bedarf im 3- bis 5- jährlichem Rhythmus als grünlandähnliche Fläche oder als offene, extensiv unterhaltene Säume zu erhalten und zu entwickeln .

7.3 Innerhalb der mit **C** markıerten Fläche ist der vorhandene Gehölzaufwuchs zu erhalten.

Partielle Pflege- und Auslichtungsmaßnahmen zur Förderung eines gestuften Aufbaus mit Baum- und Strauchschicht sind zulassıg.

Fuß- und Radwege zur Sicherstellung einer Wegeverbindung entlang der bestehenden Wegetrasse Richtung Heidelbingerhof sind als wassergebundene Fuß- und Radwege bzw. Wege mit vergleichbaren Belägen (insbesondere Schotterrasen, großfugiges Pflaster) bis zu einer Breite von 2m zulassıg

7.4 Innerhalb der Fläche mit **D** markıerten Flächen sind die von Fichten dominierten Gehölzbestände durch Auslichten und Neupflanzungen bzw. Förderung des vorhandenen Unterwuchses, in standortgerechte Gehölze in Anlehnung an die beiliegenden Artenlisten umzubauen. Der Umbau ist zeitlich so zu gestalten daß vor allem die optische Abschirmungswirkung der Bestände nicht wesentlich beeinträchtigt wird

8 FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die mit **Ö1** gekennzeichneten Flachen sind durch Wieseneinsaat und niedrige Bepflanzung (Hochstauden und Bodendecker bzw. Zwergsträucher) zu begrünen und

zu unterhalten. Bäume und Sträucher sind nur ausnahmsweise und in Abstimmung mit den Betreibern des Flugplatzes zulässig

9 BAULICHE UND TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs 1 Nr 24 BauGB)

Im **Sondergebiet** und im mit **A1 und A2** gekennzeichneten **Gewerbegebiet** ist die Erfüllung der gemäß DIN 4109 für die beantragten Nutzungen erforderlichen Maßnahmen des baulichen und technischen Schallschutzes nachzuweisen.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Eine Darstellung der Isolinien der Schallausbreitung des Straßenverkehrslärms ist als Anlage beigefügt.

10 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs 1 Nr 25 a und b BauGB)

10.1 Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen

10.1 1 Mindestens 20% der Grundstücksflache sind von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.

10.1.2 Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein großkroniger Baum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

10.1.3 Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Große von 50 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. An den betreffenden Wandflächen ist alle 2,0 m eine Pflanze gemäß beiliegender Artenlisten zu setzen.

10.1.4 Je 6 Stellplätzen für Pkws und 4 Stellplätze für Lkws ist in direkter Zuordnung zur Stellplatzfläche ein großkroniger Baum gemäß beiliegender Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

10.1.5 Insgesamt (mindestens) 33% der Lange der im Plan mit **P1** gekennzeichneten Flachen sind mit Einzelbäumen, Baumgruppen und sonstigen Gehölzstreifen und Gruppen zu bepflanzen. Bezogen auf die 33% ist mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x verpflanzter Qualität pro 20 m, sonst Sträucher und Bäume als Streifen und Gruppen bzw Inseln mit mindestens 5 m Breite anzupflanzen. Die Pflanzungen können nach Bedarf in kleinere und großere Abschnitte und Gruppen untergliedert werden.

Die verbleibenden Flächen sind durch Wieseneinsaat zu begrünen, der natürlichen Sukzession zu überlassen und/oder durch Gehölzpflanzungen zu bepflanzen.

10.1.6 Auf insgesamt (mindestens) 33% der Länge des mit **P2** gekennzeichneten Pflanzstreifens ist die Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und sonstigen Gehölzstreifen und Gruppen vorzunehmen. Bezogen auf die genannten 33% ist mindestens 1 großkroniger standortgerechter Laubbaum in mindestens 3 x verpflanzter Qualität pro 20m, sonst Bäume und Sträucher als Streifen und Gruppe bzw. Insel anzupflanzen. Die Pflanzungen konnen nach Bedarf in kleinere und größere Abschnitte und Gruppen untergliedert werden. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Pro Grundstück sind Zufahrten in einer Breite von zusammen maximal 10 m zulassig.

10.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen

Entlang der mit **M1** gekennzeichneten Haupterschließung ist eine beidseitige, entlang der mit **M2** gekennzeichneten Nebenerschließung eine einseitige Allee neu anzulegen.

Es sind im öffentlichen Straßenraum großkronige Bäume gemaß beiliegender Artenliste im Abstand von 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen (§ Abs 1 Nr. 25a und b BauGB). Abweichend von dieser Regelung kann im Ausnahmefall um bis 3 Meter in der Längsachse abgewichen werden.

11 ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZFLÄCHEN ZU DEN BAUMAßNAHMEN

(§ 9 Abs 1 Nr 20 BauGB i V mit § 9 Abs 1a BauGB)

11.1 Den zu erwartenden Eingriffen im Bereich der offentlichen Verkehrsflächen werden die dort durchzuführenden Maßnahmen **M1** und **M2** sowie die auf der mit **Ö1** gekennzeichneten Flächen auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

11.2 Die im Bebauungsplan mit **A** bis **D** gekennzeichneten Flachen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zu erwartenden Eingriffen auf Privatgrundstücken -zusatzlich zu den auf den Privatgrundstücken getroffenen Festsetzungen- zugeordnet.

12 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers erforderliche Böschungen und Stützmauern sind, soweit sie außerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen liegen, auf den Baugrundstücken entschädigungslos zu dulden und verbleiben weiterhin in der Nutzung des jeweiligen Grundstückseigentümers

13 TEILUNGSGENEHMIGUNG (§ 19 BauGB)

Gemaß § 19 BauGB wird festgesetzt, daß die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung bedarf

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO

14 ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs 1 Nr. 1 LBauO)

Die Art der Materialien der **Dacheindeckung** und der **Fassadengestaltung** sind durch die DFS - Deutsche Flugsicherung, im Einzelfall zu genehmigen.

15 WERBEANLAGEN (§ 88 Abs 1 Nr 1 LBauO)

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind nicht zulässig.

16 GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE (§ 88 Abs 1 Nr 3 LBauO)

16 1 Die nicht überbaubaren Grundstucksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Flächen sind, soweit sie nicht als zulässige Grundstückszufahrt benötigt werden, zu begrünen.

16.2 Die nicht überbauten Grundstücksflachen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz, Lager- oder Rangierflache, Werkstraße oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden oder betriebliche Belange eine Begrünung nicht zulassen, landschaftspflegerisch bzw gartnerisch anzulegen und zu unterhalten.

16.3 Die nicht ständig durch Schwerlast- oder Pkw-Verkehr befahrenen Parkplätze, Zuwege, Zufahrten und andere Befestigungsflächen auf den Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen Soweit betriebliche Belange oder Belange des Schutzes vor der Entstehung oder Ausbreitung schädlichen Bodenverunreinigungen nicht entgegenstehen sind Lager- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

16.4 Die in den Sichtwinkel im Kreuzungsbereich fallenden Bereiche sind von jeglicher Bebauung sowie jeder Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

16.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen des bestehenden Gelandes zur Anpassung an das Straßenniveau, Terrassierung des Gelandes oder zur Fertigstellung einer eingeebneten Bauflache sind mit einer Boschungsneigung von max. 1 3 zulässig. Die Böschungen sind zu begrünen

Ausfertigung:

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, Begründung und Satzung stimmt mit allen seinen Bestandteilen mit dem Willen des Gemeinderates überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt Er tritt am Tag seiner Bekanntmachung / mit Wirkung vom ..... ./ rückwirkend vom ..... in Kraft.

Ort: .... Datum .....

(Verbandsvorsteher)

III ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ARTENLISTE DES LANDESPFLEGERISCHEN PLANUNGSBEITRAGES ZUM BEBAUUNGSPLAN (Pflanzvorschläge)

Arten für Gehölzpflanzungen

- **Bäume**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roß-Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

sowie hochstämmige Obstbaumsorten in regionaltypischen Sorten.

- **Sträucher**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornel-Kirsche
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Ulmus minor	Feld-Ulme
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Hecken-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Wieseneinsaat

Sukzession/ Säume

- **Klettergehölze für die Fassadenbegrünung**

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3-4 Triebe, 100 - 125 cm

Selbstklimmer:

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Wilder Wein

Kletterpflanzen, die auf Rankhilfen angewiesen sind:

Clematis spec.	Waldrebe
Lonicera spec	Jelängerjelieber
Vitis vinifera	Weinrebe

- **Bodendecker**

Pflanzqualität: Strauch mit Topfballen, 3 - 4 Triebe

Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Acker-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Vinca minor	Immergrün

IV HINWEISE

- **Altlasten**

  Aufgrund der ehemaligen militärischen Nutzung muß verschiedentlich mit Bodenbelastungen gerechnet werden. Eine Erhebung verdächtiger und umweltrelevanter Flächen wurde im Auftrag der Umweltbehörden des Landes Rheinland-Pfalz durchgeführt. Die Ergebnisse liegen als Verdachtsflächenkataster bei den zuständigen Behörden vor.

  Anhand des Verdachtsflächenkatasters wurden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Weiterhin wurden Flächen mit Altlastverdacht, deren Untersuchung noch nicht abgeschlossen war, mit einem Hinweis (U) und belastete Flächen ohne Handlungsbedarf mit einem Hinweis (H) bezeichnet. Im Laufe des Verfahrens wurden etliche Kontaminationen im gesamten Flugplatzbereich inzwischen beseitigt oder gesichert. Aufgrund der ständig fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen kann der Bebauungsplan nur einen Zwischenstand darstellen, der alle Verdachtsflächen umfasst. Der aktuelle Stand der Altlastensituation einschließlich einer Gefahrenbewertung und der erforderlichen oder bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist der Liste und den Berichten der KoAG zu entnehmen. Diese sind über den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) zu erfragen.

  Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen sind die Bezirksregierung Rheinhessen-Pfalz, Untere Wasserbehörde Landkreis Südwestpfalz, Untere Wasserbehörde Stadt Zweibrücken sowie Fachbehörden (SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern und das Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht, Mainz) frühzeitig zu informieren.

  Der Eingriff in den Boden ist durch einen Fachgutachter zu überwachen, zu bewerten und zu dokumentieren. Hinweise auf Schadstoffbelastungen sind unverzüglich der SGD Süd, Regionalstelle für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern mitzuteilen.

  Anfallende Aushubmassen sind geregelt zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

  Den Behörden ist die Abnahme der Bauarbeiten zu ermöglichen.

  Auf die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzmaßnahmen bei Arbeiten auf kontaminationsverdächtigen und kontaminierten Flächen wird hingewiesen.

- Das im Gebiet anfallende Dachwasser soll soweit als möglich gesammelt und einer Wiederverwendung als Brauchwasser zugeführt werden. Nicht nutzbares Niederschlagswasser ist getrennt zu fassen und den Regenrückhaltebecken zuzuleiten.

- Die Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs) sicherzustellen.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die erforderlichen Abstände zu Kabeltrassen und Leitungen zu berücksichtigen.

  Bei der örtlichen Festlegung aller Gehölzstandorte ist die Bezirksstelle Zweibrücken der Pfalzwerke einvernehmlich zu beteiligen.

Sofern Bäume nur unter Einhaltung eines Abstands von weniger als 2,0 m und tiefwurzelnde Sträucher nur mit einem Abstand von 1 m zu den Kabeln gepflanzt werden können, sind besondere Schutzvorkehrungen zum Schutz der Leitungen zu treffen.

- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

- Mindestens 6 Monate vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Kaiserslautern, Baubezirk 24, Emil Kömmerling Straße, 66954 Pirmasens, Tel. 06331/807-333 zu benachrichtigen

- Hinsichtlich der Ingenieurgeologie sollen die Vorgaben der DIN 1054 Beachtung finden

- Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Funde im Sinne des § 16 DSchPflG sind unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen, zusammen mit der Fundstelle bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und ,soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung der Funde zu schützen. Im übrigen bleiben die Bestimmungen der §§ 16 DSchPflG unberührt.

- Bei der Genehmigung von Baumaßnahmen im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes bedarf es der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes Rheinland-Pfalz.

erarbeitet im Auftrag des

Zweckverband Entwicklungsgebiet
Flugplatz Zweibrücken

Bachtler • Böhme + Partner

Kaiserslautern, bö/jb

Begründung

INHALT

1 VORAUSSETZUNGEN 2
1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung 2
1.2 Bisherige Verfahrens- und Arbeitsschritte 2
1.3 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes 4

2 PLANUNGSGRUNDLAGEN 4
2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches 4
2.2 Topographie 4
2.3 Bodenbeschaffenheit und - belastungen 4
2.4 Nutzungssituation im Plangebiet 5
2.5 Bauliche Anlagen 6
2.6 Verkehrserschließung 6
2.7 Ver- und Entsorgung 7
2.8 Landespflegerische Situation, Bewertung von Natur und Landschaft 8

3 EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG 8
3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 8
3.2 Berücksichtigung von Fachplanungen 9
3.3 Berücksichtigung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung 9

4 DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE 10
4.1 Planungsziel 10
4.2 Planungsgrundsätze 10

5 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN 11
5.1 Art der baulichen Nutzung 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen 14
5.4 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung 15
5.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft 16
5.6 Altlasten 17
5.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen 18
5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 21

6 ÄNDERUNG DES SÜDLICHEN TEILBEREICHES 23

1 Voraussetzungen

1.1 Erfordernis und Zielsetzung der Planaufstellung

Wie in vielen Bereichen der Westpfalz wurden nach dem zweiten Weltkrieg auch in der Umgebung von Zweibrücken Flächen für Verteidigungszwecke von Streitkräften des Atlantischen Bündnisses in Anspruch genommen. Mit der Entspannung der politischen Lage wurde die militärische Nutzung der betreffenden Flächen aufgegeben. Hierzu gehört auch das Gelände der ca. 280 ha großen, ehemaligen „US-Airbase", die am 30.9.1991 geschlossen wurde.

Mit der Aufgabe der militärischen Nutzung, dem damit zusammenhängenden Wegfall ziviler Arbeitsplätze und dem Kaufkraftverlust haben sich die strukturellen Probleme im Wirtschaftsraum Zweibrücken dramatisch verschlechtert.

Gleichzeitig gelangt durch die Rückgabe der Militärbrache eine Fläche in die kommunale Planungshoheit, auf die bislang jeglicher Zugriff unmöglich war und die insbesondere durch das Vorhandensein einer Flugbetriebsanlage wichtige fortentwicklungsfähige Standortpotentiale aufweist. Die Wiedernutzung des ehemaligen Militärstandortes bietet die Chance, vorhandene Gebäude und sonstige Infrastruktureinrichtungen in eine neue Nutzung zu überführen. Im Vergleich zur Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen finden geringere Eingriffe in den Naturhaushalt statt.

Der Wirtschaftsraum Zweibrücken ist seitens der Raumordnung als strukturschwacher Raum eingestuft, weshalb eine Stärkung der gewerblichen Wirtschaft anzustreben ist. Die Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Westpfalz weist die ehemalige "US-Airbase" Zweibrücken als Vorranggebiet für großflächige Gewerbe- und Industriegebiete aus.

Eine zivile Anschlußnutzung, mit der zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Zweibrücken einschließlich ihres Verflechtungsbereiches die wegfallenden Arbeitsplätze kompensiert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, liegt im öffentlichen Interesse.

Städtebauliches Ziel der Planung ist es daher, im Geltungsbereich des Bebauungsplans die rechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze zu schaffen. Hierfür sind für die vorhandene Gebietsstruktur Neuordnungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Nutzung und Gestaltung des Plangebiets sind auf die angrenzenden Nutzungen und die Funktion des Plangebiets in der Gesamtentwicklung des ehemaligen Militärstützpunktes abzustimmen. Dazu zählen die besonderen Standortvorteile durch die unmittelbare Nähe zum Verkehrslandeplatz - aber auch die davon ausgehenden Entwicklungseinschränkungen (Bauhöhenbeschränkung, Berücksichtigung von Nutzungskonflikten). Die Rolle des Gebiets im Rahmen der Vier-Säulen-Konzeption für die nördlichen Abschnitte des ehemaligen militärischen Geländes (Nutzungssäulen Einkaufen, Freizeit / Erlebnis, Multi-Media und Gewerbe) soll näher definiert werden.

Um die rechtlichen Grundlagen für eine dementsprechende geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Bisherige Verfahrens- und Arbeitsschritte

In einem 1991 durchgeführten offenen städtebaulichen Gutachterverfahren wurden die Umnutzungspotentiale der militärischen Liegenschaft untersucht und alternative Nutzungskonzepte entwickelt. Das am 11.2.1994 beschlossene Nutzungskonzept unter der Bezeichnung "aeroville" sah eine bestandsorientierte Umnutzung und Weiternutzung der flugbetrieblichen Anlagen als Impuls für die Umstrukturierung des Militärareals zu einem luftfahrtbezogenen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort vor. Im Bereich des jetzigen

Bebauungsplanes „Flugplatz Süd / Luftfahrt" wurde zunächst ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung „Flugplatz Süd / Werft – Wartung" begonnen.

Zwischenzeitlich haben sich die Planungsziele für das Flugplatzgelände teilweise geändert. Demnach werden neben den weiterhin wichtigen Nutzungssäulen Flugbetrieb, Gewerbe und Industrie, Bauflächen für Einkauf, Erlebnis und Multimedia vorgesehen.

Unter anderem zur planungsrechtlichen Absicherung dieser geänderten Zielvorstellungen wurde der Flächennutzungsplan für das Zweckverbandsgebiet als 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und als 27. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken fortgeschrieben. Die Fortschreibung hat zwischenzeitlich Rechtskraft erlangt.

In der 36. Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 26.3.98 ist neben dem Aufstellungsbeschluß (s.u.) für den Bebauungsplan „Flugplatz Süd / Luftfahrt" auch die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.
Die Beteiligung ist abgeschlossen; soweit Modifikationen erforderlich wurden, sind sie in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Hinweisen eingearbeitet.
In Folge der geänderten / in erneuter Diskussion befindlichen Planungsvorstellungen für den Verkehrslandeplatz haben sich Auswirkungen in erster Linie auf die Verkehrsführung im Bereich des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / Luftfahrt" ergeben. In diesem Bereich ist es zu wesentlichen Änderungen gegenüber der Planfassung der frühzeitigen Beteiligungen gekommen (siehe Kapitel 2.6 und 5.4)

In der 37. Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 07.07.98 wurde die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) beschlossen und anschließend durchgeführt.
Das Offenlage-Verfahren ist abgeschlossen; soweit Modifikationen erforderlich wurden sind sie in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans mit Textfestsetzungen und Hinweisen eingearbeitet.
Sie betreffen Detailänderungen im Bereich der Verkehrsflächen (Breiten der Verkehrsfläche, Lage von Wendeplätzen - Berner Straße), die maximale Höhenbegrenzung für Baukörper gemäß den Erfordernissen der Flugsicherung sowie Anpassungen bezüglich bauordnungsrechtlicher Gestaltungsaussagen in Abstimmung mit den Erfordernissen der Flugsicherung.

In der Sitzung am 25.09.2001 hat die Zweckverbandsversammlung die erneute, verkürzte Offenlage gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Das erneute Offenlage-Verfahren ist abgeschlossen und führte lediglich zu redaktionellen Änderungen in den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Aufgrund der Planungen im Bereich des südlich angrenzenden Zufahrtsbereiches zum Flughafenterminal wurde der Plan jedoch zunächst nicht zur Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss erfolgte nach einer redaktionellen Anpassung der textlichen Festsetzungen und der Begründung an zwischenzeitlich veränderte Bezeichnungen und Rahmenbedingungen in der Sitzung der Zweckverbandsversammlung am 30.3.2004.

Aufgrund der veränderten Verkehrsführung und des Anschlusses an den Bereich der Flughafenzufahrt wurde in der Sitzung am ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebietes, im folgenden „Anpassungsbereich" genannt, von der Rechtskraft ausgenommen und zur erneuten Überarbeitung beschlossen. Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zur inzwischen fertig gestellten Zufahrtsstraße zum Flughafenterminal (Berliner Allee und Greenwich Straße) erweitert.

1.3 Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Zweckverbandsversammlung Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer Sitzung am 28.9.1993 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / Werft - Wartung" gefaßt.

Zwischenzeitlich wurden verschiedene Entscheidungen getroffen, die Auswirkungen auf die grundlegenden Zielvorstellungen für die Entwicklung des Plangebiets und dessen Abgrenzung hatten.

Vor diesem Hintergrund wurde am 26.3.98 im Rahmen der 36. Sitzung der Verbandsversammlung ein erneuter Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefaßt, der nun die Bezeichnung "Flugplatz Süd / Luftfahrt" erhält.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Flugplatz Zweibrücken liegt auf den Gemarkungen Rimschweiler (kreisfreie Stadt Zweibrücken) bzw. Althornbach, Contwig, Mauschbach (Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land) etwa 2-3 km südöstlich der Stadt Zweibrücken und ca. 1 km östlich von Zweibrücken-Rimschweiler bzw. der Gemeinde Althornbach auf einem Höhenrücken. Die Anschlußstelle Contwig der das Gebiet nördlich tangierenden BAB 8 liegt ca. 1 km vom Plangebiet entfernt. Die französische Staatsgrenze verläuft etwa 3 km südlich.

Das ca. 21 ha große Bebauungsplangebiet „Flugplatz Süd / Luftfahrt" grenzt im Norden an den Bebauungsplan "DOZ / Freizeit- und Erlebnisbereich", im Westen an die L 700 im Bereich der Bebauungspläne "Flugplatz Mitte" und "Flugplatz Süd / L700" an. Seine östliche Grenze verläuft teilweise entlang des ehemaligen Flugplatzzaunes und wird teilweise durch die Außengrenze des innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Regenrückhaltebeckens gebildet. Die langgestreckte südöstliche und südliche Abgrenzung wird durch den Verkehrslandeplatz bestimmt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Topographie

Das Flugplatzgelände liegt exponiert auf einem Höhenrücken auf etwa 335 bis 345 m üNN. Das Plangebiet weist an seiner höchsten Stelle etwa 339 m üNN auf und fällt nach Osten hin im Anschluß an relativ ebene Plateauflächen bis auf etwa 315 m üNN steil ab.

2.3 Bodenbeschaffenheit und - belastungen

Der gewachsene Boden des Plangebietes wird auf den Sedimentgesteinen des Wellenkalkes vor allem durch mittelgründige Rendzina-Braunerden bis Braunlehme gebildet.

Unter den Kalksteinen und Dolomiten des Wellenkalkes folgen Wellenmergel, mergelige Schichten und Muschelsandstein. Diese Gesteine bilden die Hangbereiche, die westlich des Untersuchungsbereiches mit deutlichem Knick abfallen.

Durch künstliche Aufschüttungen insbesondere in den Randbereichen ist das Gelände in seiner Bodenstruktur- und Beschaffenheit zum Teil stark verändert.

Die militärische Nutzung führte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu zahlreichen Bodenverunreinigungen. Durch Gefahrerforschungs- und Detailuntersuchungen seitens des Ingenieurbüros ASAL wurden die 1991 erhobenen Verdachtsflächen untersucht und in durch die Bezirksregierung organisierten KoAG-Sitzungen beurteilt.

So befinden sich über nahezu das gesamte Gebiet verteilt zahlreiche Verdachtsflächen. In mehreren Fällen wurden erhebliche Belastungen festgestellt.

Die gemäß dem Stand der Gefahrerforschung im Plangebiet als Sanierungsfläche nach der Gefahrbeurteilung einzustufenden Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind dargestellt.

Im Gebiet befinden sich des weiteren zwei als gesichert gekennzeichnete Altlasten (Registriernummern 3477 und 6099). In diesen Bereichen wurden Maßnahmen zur Verhinderung einer weiteren Ausbreitung der Schadstoffe in Boden und Wasser vorgenommen. Die Bodenverunreinigungen sind jedoch nach wie vor vorhanden und bei einer eventuellen späteren Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Untersuchungen, insbesondere im Hinblick auf den eventuell notwendigen Sanierungsumfang festgestellter Altlasten, sind noch nicht abgeschlossen. Der jeweils aktuelle Stand der Altlastenuntersuchung ist den Berichten der KoAG-Sitzungen zu entnehmen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis ist den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Grundsätzlich gehen nach derzeitigem Kenntnisstand von den vorhandene Bodenverunreinigungen keine Beeinträchtigungen aus, die die vorgesehene Nutzung als Gewerbe- bzw. gewerbeähnliches Sondergebiet, Straße und Grünfläche in Frage stellen würden.

2.4 Nutzungssituation im Plangebiet

Das vormals militärisch und für Luftverkehrszwecke genutzte Gebiet wurde zum 01.10.1991 freigegeben und ging zunächst in Bundeseigentum über. 1994 erfolgte die notarielle Übertragung des gesamten Flugplatzgelände an die Entwicklungsgesellschaft Flugplatz Zweibrücken (EFZG), an der das Land Rheinland-Pfalz sowie ein kommunaler Zweckverband (ZEF - Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken) mittelbar beteiligt sind.

Die zwischenzeitlich in FGAZ (Flugplatzgesellschaft Aeroville Zweibrücken) umbenannte Entwicklungsgesellschaft veräußerte im März 1996 einen ca. 60 ha großen Bereich des Flugplatzgeländes an eine Investorengruppe. Das eigentliche Plangebiet befindet sich zu etwa zwei Dritteln in Privateigentum.

Seit der Freigabe der militärischen Liegenschaft stehen die Flächen Zwischennutzern zur Verfügung. Hierfür werden vorhandene Verwaltungsgebäude, Shelter und Freiflächen durch Büros, gewerbe- und industrieähnliche Betriebe teilweise auch als Lagerflächen genutzt.

Für einzelne Flächen im östlichen Bereich des Plangebiets haben sich bereits dauerhafte Interessenten gefunden. Die Gebäude 20, 30 010 und 307 mit den zugehörigen Grundstücken werden künftig durch eine Fahrschule, einen Recycling-Betrieb für Kunststoffe und Kork sowie als Abstellfläche für Nutzfahrzeuge genutzt.

Im Norden des Plangebiets finden an den Gebäuden 71, 72 und 57 (ehemalige Schule) derzeit umfangreiche Umbaumaßnahmen statt. Hier ist ein Gründerzentrum für die Ansiedlung von Multi-Media-Betrieben entstanden.

Das unmittelbar am nördlichsten "Flugplatzkreisel" gelegene Gebäude 57 dient derzeit der privaten Grundstücksgesellschaft als Geschäftsstelle.

2.5 Bauliche Anlagen

Die weitgehend **ebenen Bereiche** des Plangebiets sind im Bestand bereits intensiv baulich genutzt. Es zeigt sich dabei eine von Norden nach Süden gestufte Nutzungsabfolge. Der nördlichste Bereich wird hauptsächlich durch die ehemalige Schule bestimmt, daran anschließend folgt eine nur sehr schmale ebene Fläche, die z.T. Grünfläche ist und in der militärischen Nutzungszeit z.T für Stellplätze befestigt wurde. Weiter südlich folgen zunächst Verwaltungs- und Lagergebäude sowie Flugzeughangars. Der südlichste Abschnitt des Plangebiets wird durch Betonshelter, die ursprünglich zur Unterbringung der Flugzeuge dienten, geprägt.

Die sehr **hängigen Bereiche** in Osten des Plangebiets wurden nicht in die bauliche Nutzung einbezogen. Sie sind überwiegend mit Gehölzen unterschiedlichen Alters, Wuchshöhe und Artenzusammensetzung bestanden.

Unmittelbar oberhalb des Geländetiefpunktes befindet sich die stillgelegte ehemalige Kläranlage; daran angrenzend wurde das Regenrückhaltebecken 2 angelegt.

Der Bauzustand der Gebäude kann nur in wenigen Fällen als gut bezeichnet werden. Die vorbereitende Sanierungsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß lediglich die Gebäude 20, 307, 310, 317, 321 und 300 10 im ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / Werft - Wartung" für eine spätere Nutzung geeignet sind. Die Pläne der privaten Grundstücksgesellschaft stellen darüber hinaus auch die Gebäude 305, 304, 308 und 331 als erhaltenswerten Bestand dar. Die außerhalb der ehemaligen Plangebietsabgrenzung gelegenen Gebäude 57, 59, 71 und 72 wurden bzw. werden derzeit erneuert und umgebaut. Sie bleiben erhalten.

2.6 Verkehrserschließung

Das Baugebiet zeichnet sich durch eine sehr gute regionale und überregionale Verkehrsanbindung aus, was von großer Bedeutung für die Attraktivität der Gewerbeflächen sein wird. Die äußere Erschließung erfolgt direkt über die L700 nach Norden an die Anschlußstelle Contwig der BAB 8. Das durch die ansiedelnden Betriebe zu erwartende Verkehrsaufkommen wird daher die Ortslagen von Zweibrücken und der benachbarten Orte nicht belasten.

Die Standortgunst des Gebietes insbesondere für eine grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit Frankreich wird durch die Herstellung der L700 bis nach Frankreich noch entscheidend verbessert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgte zu Zeiten militärischer Nutzung über den "Taxiway Alpha", den "Taxiway 3 Bravo", die "Perimeter Road" sowie die "5th-Avenue", die "6th-" und die "7th Street". Für die künftige Erschließung des Gewerbegebietes sollen die vorhandenen Verkehrsanlagen weitestmöglich genutzt werden. Im Bestand war zwischenzeitlich ein Teil des Gebiets nicht öffentlich erschlossen. Die nachfolgend dargestellten öffentlichen Erschließungsstraßen wurden zwischenzeitlich weitestgehend fertig gestellt.

Die Planungen sehen folgende Organisation der Verkehrserschließung vor:
Ausgehend von der L700 (Europaallee) führt die Hauptanbindung des Plangebiets (Greenwich Straße - Südabschnitt) über ein kurzes Stück der ehemaligen 5th-Avenue und verschwenkt dann unmittelbar nördlich der Gebäude 304 und 305 auf die ehemalige Perimeter Road über die sie den Anschluß an die luftverkehrsrechtlich gewidmeten Bereiche findet. Dort mündet sie außerhalb des Plangebietes in die Zufahrt zum Flughafen-Terminal (Berliner Allee).

Vom L700-nahen Abschnitt der Haupterschließung zweigen zwei untergeordnete Erschließungsäste ab. Die südöstlichen Abschnitte des Plangebiets werden durch eine Stichstraße (Berner Straße) erschlossen.

Als zweite untergeordnete Erschließung (Greenwich Straße -Nordabschnitt) zweigt eine neu zu errichtende Parallelstraße zur L700 von der Haupterschließung ab. Die Straße wird eine zweite Verbindung zwischen den nördlichen Abschnitten des Flugplatzgeländes mit Gründerzentrum / Designer Outlet Zweibrücken (DOZ) / Freizeitbereich und Verkehrslandeplatz / Bebauungsplangebiet „Flugplatz Süd / Luftfahrt" herstellen. Teilabschnitte der Straße werden im angrenzenden Bebauungsplan "DOZ / Freizeit- und Erlebnisbereich" gesichert.

Das Gründerzentrum im Sondergebiet Multi-Media / Dienstleistung wird u.a. von der Straßenanbindung zum 1. Flugplatzkreisel aus erschlossen (Straße liegt unmittelbar außerhalb des Plangebiets).

Eine Anschlußmöglichkeit an den schienengebundenen Verkehr im Talkessel von Zweibrücken (Höhenlage 230 m ü NN) ist aufgrund der topographischen Lage des Gebietes mit ca. 340 m üNN aus ökologischen und ökonomischen Gründen nicht sinnvoll.

Die Möglichkeit der Anbindungen an das ÖPNV-Netz besteht durch das Einrichten einer Buslinie.

2.7 Ver- und Entsorgung

Aus der Zeit der militärischen Nutzung ist ein zusammenhängendes Wasserversorgungs- und Abwassersystem vorhanden. Untersuchungen der bestehenden Systeme ergaben jedoch, daß für eine Umnutzung des Flugplatzgeländes eine Neukonzeption der Wasserver- und vor allem der Entsorgung erforderlich ist. Hierzu gehört auch die Neuplanung der anderen Versorgungsmedien, die im Zuge der Überplanung des gesamten Gebietes neu strukturiert werden wird.

Hierfür wurde durch Schönhofen Ingenieure, Kaiserslautern ein Generalentwässerungsplan für das gesamte Flugplatz-Areal erarbeitet, der die Grundlage für die Neuordnung der Abwasserbeseitigung darstellt.

Für den Bereich der Abwasserbeseitigung sind zwischenzeitlich bereits maßgebliche Baumaßnahmen durchgeführt worden. In den Randbereichen des Flugplatzplateaus wurden Regenrückhaltebecken angelegt bzw. vorhandene Becken ausgebaut. Der Umbau des Netzes der Oberflächenentwässerung ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß den Gefälleverhältnissen erfolgt die Oberflächenentwässerung des Baugebiets zu den Regenrückhaltebecken 2 (innerhalb des Plangebiets gelegen) und 3 hin. Die Zuleitung des gesammelten Niederschlagswassers zum Regenrückhaltebecken 3 erfolgt über bestehende Anschlüsse unter der L700.

Die Erreichbarkeit dieser Anschlüsse sowie verschiedene neu verlegte oder aber aus Zeiten der militärischen Vornutzung verbliebene und für die Weiternutzung vorgesehene Leitungen werden durch Leitungsrechte gesichert.

Ausgehend vom Kreuzungspunkt der "5th Avenue" mit der L700 sind bereits Hauptanschlußleitungen in Vorbereitung der zukünftigen Feinerschließung etwa 30 m weit in das Gebiet hineinverlegt.

2.8 Landespflegerische Situation, Bewertung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / Luftfahrt" ist durch die ehemalige militärische Nutzung stark überformt. Auf dem Plateau, das den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ausmacht, dominieren Verkehrsflächen, Gebäude und überwiegend ehemals intensiv gepflegte Wiesen, die mit wenigen Gehölzen und einigen wertvolleren Gehölzgruppen durchsetzt sind.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich weder Schutzgebiete nach Landespflegegesetz noch pauschal geschützte Biotoptypen oder in der Biotopkartierung Rheinland-Pfalz erfaßte Flächen.

Die Flächen sind auch außerhalb der großflächigen Versiegelung in großen Teilen durch größere und kleinere Beeinträchtigungen im Bodenpotential vorbelastet. Kleinere Bodenveränderungen (Planien, Terrassierungen, sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen) sind fast flächendeckend anzunehmen. Für Teilbereiche kommen dazu weitere Beeinträchtigungen: Während innerhalb des bebauten Gebietes vor allem Altstandortaltlasten festgestellt wurden, sind in den Freibereichen größere Altablagerungen sowie die ehemalige Kläranlage (als Fläche mit Gefahrverdacht) kartiert.

Der östliche Randbereich, mit einem kleinen Taleinschnitt, ist von Ruderalvegetation und hauptsächlich aus Fichten bestehenden Gehölzen geprägt. Trotz einiger baulicher Anlagen sind Tälchen und Hangbereich, auch in bezug auf das Relief, eher dem angrenzenden Freiraum zuzuordnen.

Auch nach Westen prägen unmittelbar anschließend an das Gebiet, jenseits der L700 starke künstliche Überformungen (Rückhaltebecken) das Gelände, hier dominieren aber Grün und Freiräume.

Die großflächig bereits vorhandene Überbauung und Versiegelung bedeutet insgesamt beträchtliche Vorbelastungen sowohl im Hinblick auf Boden, Wasser (Abflußspitzen und Grundwasserneubildung), Klima (Aufheizung), Arten- und Biotopschutz (Verinselung von Restlebensräumen) wie auch für das Orts- und Landschaftsbild.

Den innerhalb der noch unbebauten Zwischenräume vorherrschenden Wiesen mittlerer bis trockener Standorte kommt mittlere Bedeutung zu, da die Vornutzung noch einen großen Einfluß auf die Artenzusammensetzung hat.

Die inselhaft eingelagerten Gehölze bedeuten insgesamt vor allem optisch eine Gliederung und Belebung. Unter anderem aufgrund der Standortfremdheit kommt den fichtenbetonten Gehölzen allerdings eine deutlich geringere Bedeutung für den Naturhaushalt zu. Sie sind in erster Linie als reine optische Abschirmung wirksam, während die sonstigen Gehölze in der Regel auch im Hinblick auf andere Funktionen (Arten- und Biotopschutz, Klima, Erosionschutz) z.T. als hochwertig einzustufen sind.

3 Einfügen in die Gesamtplanung

3.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auf der Grundlage der Vereinbarung zwischen der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land und der kreisfreien Stadt Zweibrücken führen beide Gebietskörperschaften für das Gebiet des ehemaligen Luftwaffenstützpunktes Zweibrücken eine abgestimmte Flächennutzungsplanung durch. Die 27. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Stadt Zweibrücken ist seit dem 04.07.1998 rechtswirksam und die 6. Teiländerung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Zweibrücken-Land wurde am ebenfalls genehmigt.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Sonderbauflächen (SO Multi-Media / Dienstleistung), gewerbliche Bauflächen und Grünflächen sowie ein Regenrückhaltebecken dar.

Der Bebauungsplan "Flugplatz Süd / Luftfahrt" gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Berücksichtigung von Fachplanungen

Für das an der östlichen Geltungsbereichsgrenze gelegene Regenrückhaltebecken 2 ist derzeit auf der Grundlage geänderter Planungen ein Verfahren zur Änderung des Planfeststellungsbeschlusses von 1985 nach § 31 Wasserhaushaltsgesetz eingeleitet. Die für das Regenrückhaltebecken in seiner geplanten Ausdehnung sowie die unmittelbar zugeordneten landespflegerischen Maßnahmen benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als "Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser" berücksichtigt.

Das Büro L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern, ist mit der Erarbeitung des landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan "Flugplatz Süd / Luftfahrt" beauftragt. Seitens des Planungsbüros wurden landespflegerische Zielvorstellungen zur Entwicklung des Plangebiets formuliert. Die Maßnahmenvorschläge zur Minimierung und Kompensation von Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden in Planzeichnung und Textfestsetzungen weitgehend eingearbeitet.

Bezüglich der im Gebiet vorkommenden Altlasten wurde seitens des Büros ASAL, Kaiserslautern, umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse der Gefahrerforschungs- sowie der Detailuntersuchungen wurden in regelmäßigen Abständen in einer bei der Bezirksregierung einberufenen Arbeitsgruppe (KoAG) erörtert und fachlich beurteilt. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen.

Die südlichen Teilbereiche des Plangebiets liegen zu wesentlichen Teilen innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrslandesplatzes Zweibrücken. Hier sind Gebäudehöhen bis maximal 358,8 m üNN zulässig. Diese maximale Höhe ist bei den Festsetzungen Höhenfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplans berücksichtigt. Bei der Genehmigung von Baumaßnahmen im Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes bedarf es der luftrechtlichen Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde des Landes Rheinland-Pfalz.

Ausgewiesene Schutzgebiete nach Denkmalrecht, Wasserrecht oder Naturschutzrecht liegen im Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

3.3 Berücksichtigung der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung

1996 wurde für den ehemaligen Geltungsbereich des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / Werft - Wartung", der sich in wesentlichen Teilbereichen mit dem Geltungsbereich des Plangebiets deckt eine vorbereitende Sanierungsuntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung nennt folgende vorrangige Ziele:

- Ordnen und Entwickeln einer Baustruktur nach wirtschaftlichen, sozialen, hygienischen und kulturellen Erfordernissen
- Entwickeln einer Siedlungsstruktur, die den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entspricht

Die Untersuchung nennt folgende detailliertere Zielsetzungen:

- Schaffung freier, vermarktungsfähiger Flächen;
  dazu Beseitigung baulicher Anlagen soweit sie nicht für eine Nachfolgenutzung in Frage kommen
- gebündelte Neuverlegung der technischen Infrastruktur im öffentlichen Raum
- funktionale Trennung des ruhenden und des fließenden Verkehrs
- Entsiegelung nicht benötigter Flächen
- Beseitigung gesundheitsgefährdender Altlasten
- Grünflächen sollen zugunsten der arbeitsbezogenen Naherholung sowie zur Verknüpfung regionaler Erholungsbeziehungen zugänglich gemacht und gestalterisch aufgewertet werden.

4 Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

4.1 Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Vorraussetzungen für die Verwirklichung sonderbaulicher und gewerblicher Nutzungen geschaffen werden. Entsprechend der Gesamtkonzeption für die Entwicklung der nördlichen Teilbereiche des ehemaligen Flugplatzgeländes (Bebauungspläne "DOZ / Freizeit- und Erlebnisbereich, "Mitte" und "Flugplatz Süd / Luftfahrt") ist das Sondergebiet als Standort eines Gründerzentrums für Multimedia-Betriebe vorgesehen.

Die Funktion der südlich gelegenen Flächen wird geprägt durch ihre zentrale Lage im bebauten Bereich zwischen Verkehrslandeplatz und zukünftigem Sondergebiet Multimedia / Dienstleistung. Zwischen diesen auf spezielle Nutzungen ausgelegten Flächen kommt den südlichen Abschnitten des Bebauungsplans "Flugplatz Süd / Luftfahrt" die Funktion eines Übergangs- und Pufferbereichs zur Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe zu. Dabei soll es nicht zu einer Ansammlung von unterschiedlichsten Einzelhandelsbetrieben im "Fahrwasser" des "Designer Outlets Zweibrücken" kommen.

Weiterhin sollen Flächen zur Gebietseingrünung, zur arbeitsbezogenen Naherholung und grünordnerisch-städtebaulichen Gliederung des Flugplatzbereichs sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan dient darüber hinaus zu Schaffung der Vorraussetzungen für eine geordnete Erschließung der Bauflächen.

4.2 Planungsgrundsätze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Flugplatz Süd / Luftfahrt" soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten. Er soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei sind aufgrund der besonderen Eigenart der ehemaligen Nutzung als Militärfläche und den damit verbundenen Vorteilen der Konversion, vorhandene Strukturen (Gebäude, Erschließung, Infrastruktur) soweit wie möglich zu erhalten und in das Konzept einzubeziehen, um somit eine behutsame, bestandsorientierte Entwicklung zu erreichen.

Das Gelände soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den zukünftigen Nutzern und den Nutzungsbedürfnissen kleiner und mittlerer Gewerbebetriebe aus dem überregionalen Raum und der Region gerecht wird.
Konflikte mit benachbarten Gebieten, eine Beeinträchtigung von Landschaftspotentialen und negative Auswirkungen auf die gesamtörtliche und städtebauliche Entwicklung sollen vermieden bzw. minimiert werden.

Um dies zu erreichen liegen der Planung folgende Prämissen zugrunde:

- schaffen von funktionsfähigen, attraktiven und flexiblen Gewerbeeinheiten unter Einbeziehung des Bestandes
- Berücksichtigung von Nutzungseinschränkungen aufgrund zu erwartender Verkehrslärmbelastungen und zur Offenhaltung möglichst weitgehender Entwicklungsspielräume im angrenzenden luftverkehrsrechtlich gewidmeten Bereich
- funktionsgerechte und wirtschaftliche interne Erschließung auf der Basis bestehender Erschließungsstrukturen
- Sicherung einer raumprägenden Baustruktur entlang der landschaftlich exponiert gelegenen Abschnitte der L 700.
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- minimieren der Versiegelung
- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freibereiche und Schutzvorkehrungen gegenüber schädlicher Lärmbelastungen
- Einbindung in die Landschaft
- erhalten vorhandener Grünstrukturen
- intensive Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Gebietes in Verbindung mit Höhenbeschränkungen für die Bebauung zur Einbindung in die Landschaft und in Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen des Bauschutzbereichs des Verkehrslandeplatzes Flugplatz Zweibrücken
- geordnete Oberflächenentwässerung
- weitestgehende Berücksichtigung landespflegerischer Zielvorstellungen zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Sicherung gestalterischer Grundprinzipien zur Schaffung eines attraktiven „Gewerbestandorts".

5 Erforderlichkeit der Planinhalte, Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Gewerbegebiet

Es erfolgt eine Untergliederung des Gewerbegebiets nach der Art der Nutzung in die Teilbereiche A und B.

Der **Teilbereich A** ist durch folgende städtebauliche relevante Ausgangsbedingungen gekennzeichnet:

- Lage unmittelbar an der Zufahrt von der L700 ins Plangebiet, somit gute Erreichbarkeit für "Fahrkundschaft",
- Übergangsbereich zu den zukünftigen Hochtechnik-Bereichen im Bebauungsplan "Flugplatz Mitte" und "Flugplatz Süd / Luftfahrt", zentrale Lage innerhalb des Flugplatzgeländes
- teilweise noch vorhandene Zuordnung zu Grünflächen

Der Teilbereich A soll daher vornehmlich der Ansiedlung solcher Betriebe dienen, für die die genannten Bedingungen von besonderer Bedeutung sind.

Dazu zählen z.B. Tankstellen (Eignung für "Fahrkundschaft"), Hotels (zentrale Lage, Nähe zu Grünfläche) und kleinere Einzelhandelsbetriebe (Grundversorgung). Der Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden steht jedoch nichts entgegen. Sie sind ebenfalls allgemein zulässig. Die Festsetzung mit gleichzeitigem Ausschluß von Tankstellen und Einzelhandelsbetrieben im Teilbereich B setzt planerische Schwerpunkte und dient der sinnvollen städtebaulichen Ordnung im Bereich des Gewerbegebiets.

Lagerhäuser und Lagerplätze werden aus städtebaulich-gestalterischen Gründen in diesem zentralen Bereich des Flugplatzgeländes ausgeschlossen (kein Schrottplatz gegenüber der hochwertigen Multi-Media-Nutzung). Den Gewerbebetrieben unmittelbar zugeordnete Lagerräume sind durch die Festsetzung nicht betroffen.

Ebenfalls aus städtebaulich-gestalterischen Gründen sind Anlagen für sportliche Zwecke entgegen der Standardformulierung des § 8 BauNVO nicht als allgemein, sondern als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Ein Genehmigungsanspruch z.B. für Tennisplätze sollte in diese Lage nicht bestehen.

Im **Teilbereich B** wird ein im wesentlichen herkömmliches Gewerbegebiet festgesetzt, um eine möglichst breiten Ansiedlungsspielraum zuzulassen.

Ausgeschlossen sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe aus den o.g. Gründen der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets aber auch unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Flugplatzgeländes. Ein überregional bedeutsamer Einzelhandelsschwerpunkt mit der Beschränkung auf Fabrikverkauf und bestimmte Sortimente wird durch die Ansiedlung des Designer Outletts entstehen. Kleinere in Gewerbegebieten gängige Unternehmen ohne regional bedeutsame Auswirkungen können sich im Teilbereich A des Plangebiets oder -vorbehaltlich des noch zu konkretisierenden Bebauungsplans- städtebaulich sinnvoller im Bereich des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte" ansiedeln.

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Wohnungen für einen beschränkten Personenkreis, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als nicht zulässig festgesetzt; da negative Auswirkungen durch angrenzende Gewerbe- und Industriebetriebe (im luftverkehrsrechtlich gewidmeten Bereich) auf diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Südlich und südwestlich an das Gewerbegebiet angrenzend sind mit einem Industriegebiet bzw. dem Verkehrslandeplatz Nutzungen angesiedelt, von denen Emissionen ausgehen können, die in den Randbereichen des Gewerbegebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 und hier insbesondere den Nachtwert von 50-55 dB (A) überschreiten können. Es wird dabei davon ausgegangen, daß die durch den Verkehrslandeplatz zu erwartenden Emissionen mit denen eines Industriegebiets zu vergleichen sind.

Zwar sind in einem Bereich, in dem nur Wohnungen für den o.g. beschränkten Personenkreis zulässig sind, auf Genehmigungsebene die Richtwerte der TA Lärm anzuwenden, die sowohl als Tag- wie auch als Nachtwert 70 dB (A) angibt, jedoch ist bereits ab Lärmwerten von 45 dB (A) bei leicht geöffnetem Fenster kein ungestörter Nachtschlaf mehr möglich. Gleichzeitig gilt der Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB, demzufolge die Bauleitpläne die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen haben. Daraus kann sich eine unterschiedliche Schutzbedürftigkeit für Grundstücke ergeben, auf denen "nur" gearbeitet oder auch gewohnt wird. Von einer zugelassenen Wohnnutzung könnten somit stärkere Einschränkungen auf die Nutzung des

angrenzenden luftverkehrsrechtlichen Bereich ausgehen, als dies bei gewerblichen Nutzungen anzunehmen ist.

Das Gewerbegebiet grenzt über die gesamte Länge der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze an luftverkehrsrechtliche Bereiche an. Der Verkehrslandeplatz ist für den Erfolg des Konversionsvorhabens Flugplatz Zweibrücken von herausragender Bedeutung. Um dessen Entwicklungspielräume nicht durch die Ansiedlung empfindlicherer Nutzungen im unmittelbar angrenzenden Gebiet einzuschränken, wird die ansonsten in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung für einen beschränkten Personenkreis (Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) hier ausgeschlossen.

5.1.2 Sondergebiet "Multi-Media / Dienstleistung"

Entsprechend den dargestellten Entwicklungszielen wird für den überbaubaren Bereich im nördlichen Abschnitt des Bebauungsplans ein Sondergebiet "Multi-Media / Dienstleistung" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Die Aufstellung der zulässigen Betriebe und Anlagen wird den Anforderungen an ein Gründerzentrum gerecht.

Neben jungen Unternehmen in der Gründungsphase mit Tätigkeitsfeld Multi-Media sind auch alle Arten von unterstützenden Dienstleistungen (z.B. Kopiershops, Büro für Sekretariatsarbeiten...), Gemeinschaftsräume, Räume für die Verwaltung des Gründerzentrums, Schank- und Speisewirtschaften sowie Kantinen und Kioske soweit sie der Versorgung des Sondergebiets dienen, Ver- und Entsorgungsanlagen... zulässig. Innerhalb des Sondergebiets sollen auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Ein unmittelbarer Zusammenhang zur Sondergebietsfunktion wird hier zwar häufig gegeben sein (Geschäftsreisende), eine entsprechende Beschränkung der Betriebsausrichtung wird aber als nicht praktikabel und nicht erforderlich erachtet und daher nicht vorgenommen.

Innerhalb des Sondergebiets werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Anlagen für sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Vom Störgrad her wird das Sondergebiet als vergleichbar zu einem Gewerbegebiet eingestuft. Entsprechend sollte auch die Zulässigkeit der Wohnnutzung einem Gewerbegebiet vergleichbar geregelt werden. Die ausnahmsweise Zulässigkeit bezieht anders als in einem Gewerbegebiet die Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht mit ein. Bei der zu erwartenden Vielzahl von Kleinstunternehmen ist nicht zu erkennen, wie der Umgang mit einer auch Betriebsinhaber und Betriebsleiter umfassenden Ausnahmeregel sinnvoll umgesetzt werden soll, ohne eine Gefährdung des Gebietscharakters oder eine nur schwer zu begründende Ungleichbehandlung der Antragssteller hervorzurufen.

5.1.3 Teilungsgenehmigung

Nach neuem Baurecht entfällt die Notwendigkeit zur Erteilung einer Teilungsgenehmigung soweit im Bebauungsplan nicht ausdrücklich eine andere Regelung vorgeschrieben ist. Auf der Grundlage der Festsetzung wird für die Grundstücke in den Baugebieten eine Teilungsgenehmigung erforderlich. Sinnvoll ist dies wegen der ausnahmsweisen Zulässigkeit der Wohnnutzung im Sondergebiet. Ohne Teilungsgenehmigung wäre hier eine Abspaltung von Grundstücken, auf denen ursprünglich zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal errichtet wurden als Wohngrundstücke für nicht unter den Ausnahmetatbestand fallende Personenkreise möglich. Eine Kontrolle fände nicht mehr statt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des künftigen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von GRZ und BMZ in Verbindung mit Höhenbeschränkungen bzw. Festsetzungen zur Geschossigkeit.

Festgesetzt wird entsprechend der Höchstgrenze nach BauNVO eine GRZ von 0,8 in Verbindung mit einer Baumassenzahl von 8,0 bzw. einer Grundflächenzahl von 2,4, um eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

Bei der Festsetzung der GRZ wird davon ausgegangen, daß der Inanspruchnahme bereits vorbelasteter Flächen für eine bauliche Nutzung Vorrang vor der Inanspruchnahme bislang land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zukommt. Eine Reduzierung der GRZ hätte, gleiche Flächennachfrage vorausgesetzt, eine erhöhte Flächeninanspruchnahme an andere Stelle zur Folge, die sowohl aus ökologischen Gründen (Zerstörung naturnäherer Bereiche) als auch aus ökonomischen Gründen (erhöhte Aufwendungen für Infrastruktureinrichtungen) nicht wünschenswert erscheint.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sollen die baulichen Anlagen so dimensioniert werden, daß sie sich in die Landschaft einfügen und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes an der ohnehin exponierten Lage weitestgehend vermieden wird. Die landschaftsvisuellen Beeinträchtigungen können durch die im Bebauungsplan festgesetzten intensiven Begrünungsmaßnahmen zusätzlich reduziert werden.

Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (358,8 m über NN) der baulichen Anlagen beziehen sich aufgrund der Erfordernisse der Flugsicherung auf das gesamte Plangebiet.

Zur Sicherung einer städtebaulich wirksamen Raumkante entlang der L 700 - Europaallee wird für die Bereiche A1, B1 und SO ein mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante für alle Bauten im Plangebiet ist mit 358,8 m über NN festgegelegt. Aufgrund der Bestandshöhen können sich für die Bereiche folgende Gebäudehöhen ergeben:

Gebiet:	Bestandshöhe	Obergrenze	Gebäudehöhe
A 1	Ebene 337 m	358,8 m	ca. 21 m
A 2	336 m bis 337 m	358,8 m	ca. 20 bis 22 m
B 1	335 m bis 336 m	358,8 m	ca. 22 bis 23 m
B 2	334 m bis 337 m	358,8 m	ca. 21 bis 24 m
SO	333 m bis 339 m	358,8 m	ca. 19 bis 25 m

Die somit realisierbaren Gebäudehöhen lassen für die gewerblichen Nutzungen (Hallen, Lagergebäude etc.) die gewünschte und am Bestand orientierte Flexibilität zu. Dies trifft auch für die sonstigen Nutzungen (Bürogebäude, Hotel etc.) zu. Aufgrund der Dimension des Gesamtgeländes und seiner Abgeschlossenheit als Gesamtanlage sind die o.a. Gebäudehöhen auch städtebaulich zu vertreten, da sie sich größtenteils an den Höhen der bestehenden und bereits gebietsprägenden Bebauung orientieren.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, indem auf eine Längenbeschränkung verzichtet, ein Grenzabstand aber festgesetzt wird, so daß weder die offene, noch die geschlossene Bauweise vorliegt. Die Gebäude dürfen also länger als 50 m sein, müssen jedoch aufgrund der Gebäude- und Grundstücksfunktion zwingend einen Grenzabstand einhalten.

Dadurch wird gewährleistet, daß Betriebe, deren Größenordnung und Anforderungsprofil derzeit noch nicht bekannt oder absehbar ist, in einem vorgegebenen Rahmen angesiedelt werden können.

Um künftigen Bauherren eine flexible, ihren Nutzungsansprüchen entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, werden die überbaubaren Flächen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt.

Aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.4 Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

5.4.1 Grundstückserschließung

Für die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Straßennetz wird eine Gesamtzufahrtsbreite je Grundstück von 10 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht das Anlegen von zwei Grundstückszufahrten.

Die Festsetzung soll in Verbindung mit den Begrünungsfestsetzungen und der Beschränkung von Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen zu einem ansprechenden Erscheinungsbild der Gebäudevorflächen beitragen. Ohne regulierende Festsetzung wäre es zulässig, wenn die Stellplätze auf den Privatgrundstücken auf gesamter Breite der Straßenfront unmittelbar von der öffentlichen Straßenfläche aus erschlossen würden. Dies ergäbe eine Dominanz versiegelter Stellplatzflächen im Anschluß an die öffentlichen Straßenfläche, die aus gestalterischen aber auch aus verkehrstechnischen Gründen eine unbefriedigende Lösung darstellen würde.

Sofern die festgesetzte Gesamtzufahrtsbreite begründetermaßen nicht ausreicht, kann eine Ausnahme von der Festsetzung gewährt werden. Vorstellbar ist etwa, daß gerade bei sehr großen Grundstücken ohne weitere Zufahrt unangemessen große Verkehrsflächen auf den Privatgrundstücken erforderlich werden, oder daß bei der Umnutzung von Bestandsgebäuden die vorhandenen Eingänge und Ladebereiche nicht mehr sinnvoll nutzbar sind.

5.4.2 Öffentliche Verkehrserschließung

Zentrales Element für die Anbindung an die überregionale Erschließung (BAB) ist die außerhalb des Plangebiets unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze gelegene L700.

Die interne Verkehrserschließung erfolgt wie in Kapitel "2.6 Verkehrserschließung" beschrieben über eine Haupterschließung die unmittelbar an die L700 anknüpft und zum luftverkehrsrechtlichen Bereich weiterführt.

Es ist eine Ausbaubreite von ca. 14,5 m mit beidseitigem Fußweg von 1,5 m sowie einem beidseitigem Grün- und Parkstreifen von jeweils 2,5 m vorgesehen. Die Fahrbahn wird eine Breite von ca. 6,5 m aufweisen und ist somit auf den Begegnungsfall Lkw/Lkw bei unverminderter Geschwindigkeit (50 km /h) ausgelegt.

Die Lage der Haupterschließung ermöglicht eine weitgehend offenen Entwicklung des angrenzenden Verkehrslandeplatzes. Die Verkehrsführung wurde so gewählt, daß möglichst große Flächen, als besonderen Standortvorteil sowohl über eine land- als auch eine luftseitigen Anschluß (Anfahrbarkeit vom Verkehrslandeplatz aus) verfügen.

Die realisierten Straßenbaumaßnahmen entsprechen im südlichen Teilbereich teilweise nicht dem Verlauf der geplanten Verkehrsflächen. Dieser Bereich wird daher zunächst von der Rechtskraft ausgenommen und an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Die weitere Erschließung des Plangebiets wird durch eine Stichstraßen sowie eine Parallelstraße zur L700 gewährleistet. Das Gründerzentrum ist sowohl über die Parallelstraße als auch von Norden her von einer unmittelbar außerhalb des Plangebiets gelegenen Straße erschlossen.

Die Parallelstraße weist einen Gesamtquerschnitt von 7,0 m auf (1,5 m einseitiger Fußweg, 5,5 m Straßenfläche = Begegnungsfall Lkw/Lkw bei verminderter Geschwindigkeit). In den an nördlichen Abschnitten kommt aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse und der nur einseitigen Anbaubarkeit noch ein als Verkehrsgrün auszubildendes Bankett von 1,5m Breite hinzu.

Das Grundstück 270/48 verfügt nicht über einen Anschluß an eine öffentliche Straße. Die Parzelle kann wegen der zu berücksichtigende Anbaufreiheit zur L700 und des Ausschlusses privater Grundstückszufahrten nicht über die angrenzende L700 erschlossen werden. Um die Erschließung zu sichern, stellt der Bebauungsplan daher ein Geh- und Fahrrecht über die künftigen Stellplatzflächen des Gründerzentrums dar.

Im Hinblick auf den Ausbau und die Gestaltung der Verkehrsflächen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende, keine verbindlichen Festsetzungen.

Soweit durch den Ausbau der Erschließungstraßen Böschungen außerhalb der Straßenbegrenzungslinie erforderlich werden, sollen diesen den privaten Grundstücken zugerechnet werden.

5.5 Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Schmutz- und Regenwasser wird getrennt abgeleitet. Dabei wird die Schmutzwasserkanalisation mit Ausnahme einer durch das Plangebiet führenden Pumpendruckleitung gemeinsam mit den anderen technischen Medien straßenbegleitend verlegt.

Damit die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes möglichst gering gehalten wird, werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die Befestigung und Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und die Bodenversiegelung getroffen. Damit wird auch den Forderungen des landespflegerischen Planungsbeitrages nach einem geringen Versiegelungsgrad Rechnung getragen.

Anfallendes und von Dächern abfließendes Niederschlagswasser wird - soweit es nicht auf den Grundstücken zur Brauchwassernutzung verwendet werden kann - abgeleitet und den Regenrückhaltebecken 2 und 3 zugeleitet.

Das Regenrückhaltebecken 2 liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Die Fläche ist einschließlich der unmittelbar dem Rückhaltebecken zugeordneten landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich für die Herstellung des Regenrückhaltebeckens) als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dargestellt.

Das dem Regenrückhaltebecken 3 zuzuleitende Niederschlagswasser muß über bestehende Anschlußpunkte unter der L700 hindurchgeführt werden. Die Zuleitung zu diesen Anschlußpunkten ist über Leitungsrechte gesichert. Die Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet, aber auch aus dem westlich angrenzenden Bereich des Bebauungsplans "Flugplatz Mitte", erfolgt über ehemalige Schmutzwasserkanäle, die für eine Weiternutzung als Regenwasserkanal vorgesehen sind. Die Mehrzahl der im Plan mit L2 gekennzeichneten Leitungsrechte sichern derartige Kanäle.

Des weiteren sind Leitungsrechte eingezeichnet zur Sicherung der bestehenden Haupttrinkwasserleitung (L3) sowie der oben erwähnten neu verlegten Schmutzwasserdruckleitung (L1).

5.6 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind zahlreiche Bodenverunreinigungen vorhanden, die aufgrund der angetroffenen Belastungen im Rahmen der KoAG in verschiedene Stufen eingeordnet wurden.

Im Bebauungsplan sind diejenigen Bodenverunreinigungen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB festgesetzt, die nach der Beurteilung der KoAG als Sanierungsfläche nach der Gefahrbeurteilung eingestuft wurden. Dazu zählen die Registriernummern 3075, 3089, 3122, 3125, 3196, 3197, 3216, 3253, 3383, 3532, 6184, 6332. Wegen der Großflächigkeit der Belastung ist der Bereich der ehemaligen Tankstelle (Registriernummer 6390) besonders zu erwähnen.

Die gleiche Darstellung erhalten die zwei als gesichert gekennzeichneten Altlasten 3477 und 6099. Zwar wurde hier eine weitere Ausbreitung der Schadstoffe durch Sicherungsmaßnahmen verhindert, jedoch sind die Belastungen nach wie vor vorhanden und bei einer Bebauung zu berücksichtigen.

Für die mit U gekennzeichneten Flächen ist eine Untersuchung noch nicht abgeschlossen, weshalb weiterhin von einem Altlastenverdacht ausgegangen werden muß. Die in den Hinweisen genannten Auflagen sind zur Vermeidung von Gefahren zu beachten.

Darüberhinaus sind im Bebauungsplan Flächen dargestellt, die aufgrund ihrer Belastung und der Bewertung durch die KoAG zwar keinen unmittelbaren Handlungsbedarf erfordern, für die aber dennoch mit Verunreinigungen gerechnet werden muß. Diese Flächen sind im Bebauungsplan mit einem H gekennzeichnet.
Da die Untersuchungen durch das Büro ASAL nur in Form von Stichproben punktuell erfolgen konnten, sind weitergehende Verunreinigungen nicht grundsätzlich auszuschließen, weshalb generell die in den Hinweisen dargestellten Auflagen zu beachten sind.

Eine abschließende Einzelfallbewertung in bezug auf eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen oder sonstige Auflagen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. In jedem Fall ist zu den Bauarbeiten ein Sachverständiger hinzuzuziehen, damit ggf. auftretende Gefahren für Mensch und Umwelt abgewendet werden können.

Grundsätzlich gehen nach derzeitigem Kenntnisstand von den vorhandene Bodenverunreinigungen keine Beeinträchtigungen aus, die die vorgesehene Nutzung als Gewerbe- bzw. gewerbeähnliches Sondergebiet, Straße und Grünfläche in Frage stellen würden.

Im Laufe des Verfahrens wurden etliche Kontaminationen im gesamten Flugplatzbereich inzwischen beseitigt oder gesichert. Aufgrund der ständig fortlaufenden Sanierungsmaßnahmen kann der Bebauungsplan nur einen Zwischenstand darstellen, der alle bekannten Verdachtsflächen umfasst. Der aktuelle Stand der Altlastensituation einschließlich einer Gefahrenbewertung und der erforderlichen oder bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ist der Liste und den Berichten der KoAG zu entnehmen. Diese sind über den Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken (ZEF) zu erfragen.

5.7 Belange der Grünordnung / Landschaftsplanerische Festsetzungen

Die Integration der Belange von Natur und Umwelt erfolgt auf der Grundlage des landespflegerischen Planungsbeitrages, der begleitend zur Bauleitplanung durch das Büro L.A.U.B., Kaiserslautern, erarbeitet wurde.
Die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, minimiert oder kompensiert werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote), Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten und auch öffentlichen Flächen getroffen. Darüber hinaus werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für diese Maßnahmen festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Eingrünung des Gebietes, sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen und Eingriffe in die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild minimieren bzw. ausgleichen. Durch den Bezug auf die beigefügten Artenlisten soll eine naturnahe Landschaftspflanzung entstehen, die die ökologische Funktion der unbefestigten Flächen sowie die landschaftliche Einbindung der Baukörper gewährleistet. Dadurch dienen diese Festsetzungen auch der rechtlichen Umsetzung der im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages erarbeiteten landespflegerischen Zielvorstellungen.

Folgende Maßnahmen und Auflagen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB festgesetzt:

5.7.1 Grundstückseingrünung

Durch die getroffenen Festsetzungen soll sichergestellt werden, daß für einen Mindestanteil der baulich nicht genutzten Flächen eine Versiegelung vermieden und eine landschaftsgerechte Gestaltung durchgeführt wird. Die Qualifizierung der Maßnahmen sowie Aussagen zur Art der Bepflanzung sollen einen - aus landespflegerischer Sicht - Mindeststandard der Begrünungsmaßnahmen sicherstellen und eine ortstypische Vegetation gewährleisten.

Mit der Festsetzung zur Befestigung mit durchlässigen Materialien zur Minimierung der Versiegelung soll der Eingriff in den Wasserhaushalt, in die Bodenfunktion und das Mikroklima so weit wie möglich minimiert werden.

Eine Begrünung von Parkplätzen ist zur Vermeidung unnötiger Aufheizung sowie zur Reduzierung des Eingriffs in Boden und Wasserhaushalt notwendig. Für den benachbarten Bebauungsplan "DOZ / Freizeit- und Erlebnisbereich" wurde seitens des Klimagutachters eine Baumpflanzung um 15x15m-Raster vorgeschlagen. Diese Dichte bedeutet bei großflächigen Parkplätzen Dichten von etwa 1 Baum je 6 bis 12 Stellplätze. In Anlehnung an diese Forderung wird somit davon ausgegangen, daß unter klimatischen Aspekten durch die hier getroffene Festsetzung (1 Baum je 6 Pkw bzw. 4 Lkw-Stellplätze) eine ausreichende Durchgrünung gesichert wurde.

Der zu begrünende Randstreifen zur L700 bildet den Siedlungsrand nach Westen und im weiteren Verlauf auch einen begleitenden Puffer zwischen L700 und Bebauung. Er ist in unmittelbarer funktionaler Verbindung mit der Allee entlang der L700 zu sehen. Beide Elemente unterstützen sich gegenseitig im Aufbau einer wirksamen Sichtabschirmung und Eingrünung des Industriegeländes. Der Pflanzstreifen unterstreicht dabei den Charakter der L700 in diesem Abschnitt als anbaufreie übergeordnete Straße und erleichtert insofern auch die Orientierung innerhalb des Straßenhierarchien.

Die Pflanzstreifen entlang des südlichen Abschnitts der Parallelstraße zur L700 dienen dazu eine zusätzliche gestalterische Aufwertung wichtiger Fuß-und Radwegeverbindungen entlang von Erschließungsstraßen zu sichern. Er unterstützt die Pflanzungen im Straßenraum dort, wo dies zur Vermittlung einer besonderen gestalterischen Wertigkeit erforderlich ist.

5.7.2 Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen

Die vorgesehenen ein- bzw. beidseitigen Alleepflanzungen entlang der Erschließungstraßen dienen der gestalterischen Gliederung des Baugebiets, das in Folge seiner städtebaulich diffusen Gebäudeanordnung (Bestandssituation) erst durch strukturierende Baumpflanzungen ein gestalterisches Rückgrat erhält. Darüber hinaus dienen die Baumpflanzungen der Regulierung des Kleinklimas durch Verdunstung und Schattenwurf.

5.7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Auf den Flächen im Umfeld der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden in Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangssituation und zukünftigen Flächenfunktion verschiedene landespflegerische Maßnahmen festgesetzt.

Im Einzelnen verfolgen die Festsetzungen die folgenden landespflegerischen Ziele:

- Maßnahmen auf den mit **A** gekennzeichneten Flächen:
  Die Fläche bildet den Übergang zum anschließenden Offenland. Die Entwicklung zielt auf eine Renaturierung der Fläche ab, wobei sie eher offen gestaltet wird. um einen offenen Durchlaß durch die sonst von Gehölzen bestimmte Hangbereiche zu schaffen und auch Ausblicke von der Parallelstraße zur L700 zum Freiraum zu ermöglichen.

- Maßnahmen auf den mit **B** gekennzeichneten Flächen:
  Die relativ dichte Bepflanzung hat die Aufgabe, im Bereich der Altablagerungen durch hohe Verdunstungsraten die Einsickerung von Oberflächenwasser (Bauschutt, Erdaushub...) zu minimieren. Der steile Hangkantenbereich wird stabilisiert, der auf dem Hochplateau gelegene Flugplatzbereich stärker eingegrünt und die öffentliche Grünfläche gestalterisch in zwei Teilbereiche (offene Flächen im Gegensatz zu Waldflächen) untergliedert.

- Maßnahmen auf den mit **C** gekennzeichneten Flächen:
  Die Zielsetzung entspricht der in Fläche B und D. Die in größeren Abschnitten bereits vorhandene Wegetrasse sollte unbedingt erhalten bzw. reaktiviert werden. Sie ist insbesondere geeignet Alternativen zur (Radweg) Passage nördlich des Flugplatzes mit den dort künftig durch das DOZ zu erwartenden starken Verkehrsbelastungen zu bieten. Es müssen dazu einerseits Anschlüsse zur neuen Parallelstraße neu gestaltet werden, andererseits ist zu gewährleisten, daß es zu keinen größeren Eingriffen durch zu aufwendige Wegeerschließungen kommt. Deshalb wird eine einerseits flexible, gleichzeitig jedoch auch begrenzende Festsetzung in diesem Sinne vorgesehen.

  Der bestehende Aufwuchs bildet bereits eine ausreichende Grundlage für die notwendige Eingrünung der Böschung. Er ist größtenteils noch relativ jung, aber bereits so ausgeprägt, daß er über Neupflanzungen nur mit erheblichem Aufwand vergleichbar neu herzustellen wäre.

  Dies schließt nicht aus, daß partiell auch kleinere Pflegeeingriffe sinnvoll sein können.

- Maßnahmen auf den mit **D** gekennzeichneten Flächen:
  Der bestehende Aufwuchs bildet bereits eine wirksame Abschirmung. Die Fichtenbestände sind jedoch vor allem im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz

gegenüber naturfernen Gehölzen in ihrer (Lebensraum-)Funktion deutlich geringer einzustufen. Die Festsetzung zielt nun darauf ab, letztere mittel- bis langfristig zu verbessern. ohne die bereits vorhandenen Funktionen in Frage zu stellen.

Der "Umbau" erfolgt über Mischbestände langfristig zu Laubholzbeständen. Er kann kurzfristig begonnen werden, wird sich jedoch letztlich über mehrere Jahrzehnte erstrecken.

Die mit **Ö1** gekennzeichnete Fläche wird als "Manövrierraum und Sicherheitsabstand bei Flugzeugbewegungen auf der angrenzenden Rollbahn benötigt. Sie muß von Hindernissen frei bleiben, kann aber unter Berücksichtigung dieser Anforderungen begrünt werden.

Die festgesetzten Maßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich, die in Verbindung mit Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft stehen, sind in ihrer Gesamtheit geeignet, den durch die beabsichtigte Nutzung des Gebietes entstehenden Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, bzw. nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

5.7.4 Eingriffsbilanzierung und Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets werden über die Zuordnungsfestsetzung (bis auf die Fläche Ö1) den Eingriffen auf den privaten Grundstücksflächen zugewiesen. Die Maßnahmen sind von Art und Umfang vor allem auch als (Teil-) Ausgleich für die Eingriffe durch Flächeninanspruchnahme und Hochbauten innerhalb der privaten Grundstücksfläche geeignet: Der dort kompensierte Verlust sehr hochwertiger Flächen ist ausschließlich durch private Baumaßnahmen verursacht und auch die gestalterische Aufwertung und verstärkte Gehölzeingrünung zielt vor allem auf eine bessere Einbindung der Hochbauten.

Nach der Bilanzierung des landespflegerischen Planungsbeitrags verbleibt unter Anrechnung aller innerhalb des Plangebiets durchführbaren Maßnahmen ein **Kompensationsdefizit** in einer Größenordung von **insgesamt 3.3 ha**. Der **Anteil der Straßenbaumaßnahmen** an den verbleibenden Eingriffen liegt dabei **bei etwa 0,5 ha**.

Für die Aspekte Boden, Wasser, Klima/Lufthygiene und Landschaftsbild reichen die getroffenen Maßnahmen (dazu sind im weitesten Sinn auch die Regenwasserrückhaltung zu rechnen) -vor allem auch angesichts der bereits heute prägenden baulichen Nutzung- aus, um bestehende Auswirkungen ausreichend zu mindern bzw. zu kompensieren. Das Kompensationsdefizit resultiert aus der ermittelten Mehrversiegelung sowie aus Eingriffen in den Arten- und Biotopschutz.

Zu berücksichtigen ist dabei, daß die Eingriffe in sehr hochwertige Biotopflächen durch Entwicklungs- und Pflanzmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebiets kompensiert werden können. Verluste sind im Bereich der hochwertigen Biotoptypen (15 % des Bestand bzw. 0,3 ha) und hauptsächlich der mittelwertigen Biotoptypen feststellbar. Der Flächenanteil geringwertiger Biotoptypen wird gegenüber dem Bestand zunehmen.

Der landespflegerische Planungsbeitrag verweist auf Flächen im Bereich des Heckenaschbacherhofes, die prinzipiell für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen geeignet sind.

Das o.a. Kompensationsdefizit wird in das Konzept: „Erfolgskontrolle von landespflegerischen Maßnahmen im Bereich des Flugplatzes Zweibrücken" eingebracht und umgesetzt.

5.7.5 Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Um die Begründung nicht zu überfrachten wird auf das entsprechende Kapitel des landespflegerischen Planungsbeitrags verwiesen. Den Zielvorstellungen wurde, soweit das BauGB dafür eine Ermächtigungsnorm darstellt, durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan weitestgehend Rechnung getragen.

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag wird die Forderung erhoben, Gebäude zur Regenwasserrückhaltung, Einbindung in die Landschaft und zum Ersatz von Lebensraumteilfunktionen mit Dachbegrünung zu versehen. Die zwingende Festsetzung einer Dachbegrünung würde für potentielle Bauherren aufgrund der erhöhten statischen Anforderungen zu einer unzumutbaren Härte führen und könnte zudem auf den vorhandenen Gebäuden aufgrund der statischen Vorgaben und Dachneigungen keine Anwendung mehr finden. Die ökologisch und wasserwirtschaftlich erforderliche Regelung des Oberflächenwasserabflusses wird über die Regenrückhaltebecken, die Einbindung in die Landschaft über Festsetzungen zur Grundstücks- und Straßenraumbegrünung, die Höhenbeschränkungen sowie die Ausgestaltung der angrenzenden Grünflächen (Flächen A-D) gewährleistet.

Weiterhin wird die Forderung nach einer gezielten Versickerung unbelasteten Oberflächenwassers zum Ausgleich der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate erhoben. Die Durchführung einer gezielte Versickerung mit Passage über die belebte Bodenzone ist aufgrund der vorwiegend sehr geringen Durchlässigkeit der Böden auf dem Flugplatzgelände aller Voraussicht nach nicht möglich. Eine gezielte Versickerung ist somit nur mit erhöhten Aufwendungen (Tiefenversickerung ...) durchführbar. Darüber hinaus ist das Vorhandensein vielfältiger Bodenverunreinigungen im Bebauungsplangebiet zu berücksichtigen, die durch das versickernde Wasser ausgewaschen bzw. mobilisiert werden können. Seitens des StAWA (inzwischen: Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Kaiserslautern) wurde aus diesem Grund die Festschreibung einer dezentralen Versickerung auf den jeweiligen Baugrundstücken in den benachbarten Bebauungsplangebieten abgelehnt. Es wird davon ausgegangen, daß die Gründe für diese Ablehnung auf den Bebauungsplan „Flugplatz Süd / Luftfahrt“ und eine gegebenenfalls zentrale Versickerung übertragbar sind.

5.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ziel der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist es, in positiver Weise auf die Gestaltung der baulichen Anlagen Einfluß zu nehmen. Dabei ist es keineswegs die Absicht, den einzelnen Bauherrn in seiner Bau- und Gestaltungsfreiheit unnötig einzuschränken.
Zur Sicherung eines geschlossenen Erscheinungsbildes der Siedlungsstruktur, ihrer Einbindung in die umgebende Landschaft sowie zur Gewährleistung eines attraktiven Gewerbestandortes mit positivem Image werden Gestaltungsregeln festgelegt, die in erster Linie einen Mindeststandard der Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes anstreben.

5.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Materialien für die Fassaden- und Dachgestaltung der baulichen Anlagen sind im Einzel-Genehmigungsverfahren mit der Deutschen Flugsicherung abzustimmen, da die Sicherheitsaspekte des Verkehrslandeplatzes vorrangig zu berücksichtigen sind.

5.8.2 Werbeanlagen

Auf bewegte, laufende oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtenden Licht-Werbeanlagen ist zur Gewährleistung eines ungestörten Flugbetriebes zu verzichten.

5.8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und Festsetzungen zu Einfriedungen

Zugunsten der geringen Regelungsdichte im Bereich der Gebäudegestaltung kommt der Grünordnung als gestaltprägendes Element in einem Industriegebiet eine besondere Bedeutung zu. Durch einfache Gestaltungsregeln zur Ausbildung der an den öffentlichen Raum angrenzenden privaten Freiflächen werden die Voraussetzungen für ein gebietsprägendes Gestaltungsprinzip geschaffen, das den Forderungen nach städtebaulicher Ordnung und individueller Gestaltungsfreiheit gleichermaßen entspricht.
Die Festsetzungen zur Art der Einfriedungen sowie zur Eingrünung der straßenbegleitenden Freiflächen verfolgen das Ziel, private und öffentliche Gestaltungsmaßnahmen zu einem stadtgestalterisch wirksamen Gesamtpaket zu bündeln und trotz unterschiedlicher Gebäudegestaltung durch eine einheitliche Grünstruktur ein charakteristisches Gebietsprofil und damit ein ansprechendes, vermarktbares Image zu erreichen.

Da das zur Bebauung anstehende Gebiet nach Westen ein Gefälle aufweist, müssen ggf. Geländebewegungen durchgeführt werden. Um eine harmonische Einfügung der dadurch entstehenden Böschungen und Stützmauern in das Gelände und damit das Landschaftsbild zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die maximale Höhe, Böschungsneigung und Gestaltung von Böschungen und Stützmauern.

6 Änderung des südlichen Teilbereiches

Der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes soll an die tatsächlich ausgeführten Straßenbaumaßnahmen (L 700 und Greenwich Straße) und die Katasterpläne angepasst werden. Hier wird eine Änderung des Entwurfes erforderlich. Der in der Planzeichnung nur schwarz-weiß dargestellte Bereich nimmt daher zunächst nicht an der Rechtskraft des Planes teil.

erstellt im Auftrag des
Zweckverband Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken

durch
Bachtler • Böhme + Partner
Kaiserslautern, bö/jb