

**BSB**

**ZWECKVERBAND ENTWICKLUNGSGEBIET  
FLUGPLATZ ZWEIBRÜCKEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"FLUGPLATZ SÜDWEST"**

Anzeige gemäß § 143 Abs.1 i.V.m. § 11 Abs.3 BauGB  
ist erfolgt mit Schreiben vom 06. August 1997,  
Eingang am 11. August 1997.  
Neustadt a.d. Weinstraße, 01. Dezember 1997  
Bezirksregierung Rhein Hessen-Pfalz  
Az.: 37/405-03 ZW-0/112  
Im Auftrag

Volker Sayn



**BEGRÜNDUNG**



**BSB**

STADTPLANUNG · ARCHITEKTUR

DIPL. ING. REINHARD BACHTLER  
REINHARD STÖRTZ ARCHITEKT BDA  
DIPL. ING. FRANK BÖHME SRL

BRUCHSTRASSE 5  
67655 KAISERSLAUTERN  
TELEFON (06 31) 6 40 35 / 36  
TELEFAX (06 31) 6 33 06

**bsb + partner**  
WENCESLAIGASSE 13  
04808 WURZEN  
TELEFON (0 34 25) 92 56 98 / 99  
TELEFAX (0 34 25) 92 57 21

## ZWECKVERBAND ENTWICKLUNGSGEBIET FLUGPLATZ ZWEIBRÜCKEN

### BEBAUUNGSPLAN "FLUGPLATZ SÜDWEST"

Projektleitung und Redaktion:  
Dipl.-Ing. Reinhard Bachtler  
Dipl.-Ing. Sonja Rube  
Dipl.-Ing. Heiner Jakobs

Stand: Februar 97

## INHALT

### 1. VORAUSSETZUNGEN

1.1. ERFORDERNIS UND ZIELSETZUNG DER PLANAUFSTELLUNG -----	2
1.2. BISHERIGE VERFAHRENS- UND ARBEITSSCHRITTE -----	3
1.3. BESCHLUß ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES -----	3

### 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

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 -----	4
2.5. BAULICHE ANLAGEN -----	5
2.6. VERKEHRERSCHLIEßUNG -----	5
2.7. VER- UND ENTSORGUNG -----	5
2.8. LANDESPFLEGERISCHE SITUATION, BEWERTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT -----	6

### 3. EINFÜGEN IN DIE GESAMTPLANUNG

3.1. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN -----	7
3.2. BERÜCKSICHTIGUNG VON FACHPLANUNGEN -----	7

### 4. DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNGSZIELE

4.1. PLANUNGSZIEL -----	8
4.2. PLANUNGSGRUNDSÄTZE -----	8

### 5. ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE, BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG -----	9
5.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG -----	9
5.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN -----	10
5.4. VERKEHRSFÄCHEN UND BELANGE DER ERSCHLIEßUNG -----	10
5.5. BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES -----	
5.6. BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG UND DER WASSERWIRTSCHAFT -----	11
5.7. ALTLASTEN -----	12
5.8. BELANGE DER GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPLANNERISCHE FESTSETZUNGEN -----	13
5.8.1. GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG -----	13
5.8.2. ERHALTUNG UND PFLANZUNG VON GRÜNSTRUKTUREN -----	13
5.8.3. MAßNAHMEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM -----	14
5.8.4. STRAßENRAUMBEGRÜNUNG -----	14
5.8.5. AUSGLEICHSMAßNAHMEN -----	15
5.8.6. ABWEICHEN VON DEN LANDESPFLEGERISCHEN ZIELVORSTELLUNGEN -----	15
5.9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN -----	16
5.9.1. ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN -----	16
5.9.2. WERBEANLAGEN -----	16
5.9.3. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE UND FESTSETZUNGEN ZU EINFRIEDUNGEN -----	16

# 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 und der Wiedervereinigung der beiden deutschen Staatsgebiete wurde die militärische Nutzung der betreffenden Flächen für das Atlantische Bündnis sinnlos. Hierzu gehört auch das Gelände der ca. 300 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 jedoch die strukturellen Probleme im Wirtschaftsraum Zweibrücken dramatisch verschlechtert.

Gleichzeitig gelangt durch die Rückgabe der Militärbrache eine Fläche in die kommunale Planungshoheit, auf die bislang nicht nur jeglicher Zugriff und damit die Einbeziehung in die Stadtentwicklung unmöglich war, sondern die durch das vorhandene Gebäude- und Erschließungspotential eine zivile Nachnutzung im Vergleich zu einer Neuansiedlung erheblich wirtschaftlicher macht. Zudem braucht durch die Umnutzung der vorhandenen Strukturen kein weiterer Landschaftsraum für gewerbliche Nutzungen belastet zu werden.

Der Wirtschaftsraum Zweibrücken ist seitens der Raumordnung als strukturschwacher Raum eingestuft, weshalb eine Stärkung der gewerblichen Wirtschaft anzustreben ist. Vordringliches Ziel ist daher die Schaffung von Arbeitsplätzen.

Eine schnelle zivile Anschlußnutzung, mit der zur Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt Zweibrücken einschließlich ihres Verflechtungsbereiches die wegfallenden Arbeitsplätze kompensiert und neue Arbeitsplätze geschaffen werden, liegt daher im öffentlichen Interesse. Dabei gilt es, das vorhandene Potential, insbesondere aber den attraktiven Standortfaktor einer intakten Start- und Landebahn zu nutzen und zu entwickeln.

Ziel ist es daher - als Beitrag zur Landesstruktur- und Regionalpolitik - auf der Fläche der ehemaligen US-Airbase unter Weiternutzung der luftbetrieblichen Einrichtungen eine gewerblich-industrielle Nachfolgenutzung als besonderen Wirtschaftsstandort zu entwickeln.

Hierfür sind für die vorhandene Gebietsstruktur Neuordnungsmaßnahmen durchzuführen, die unter Beachtung von Umwelt-, Gestaltungs- und sozialen Aspekten eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes 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.

Als fachliches Ergebnis wurde für die weitere Entwicklung ein Nutzungskonzept empfohlen und im April 1992 von allen betroffenen Gebietskörperschaften einhellig beschlossen. Unter der Bezeichnung „aeroville“ sieht dieses Nutzungskonzept eine bestandsorientierte Umnutzung und Weiternutzung der flugbetrieblichen Anlagen als Impuls für die Umstrukturierung des Militärareals zu einem luftfahrtbezogenen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort vor.

Das Nutzungskonzept wurde durch die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes konkretisiert, der von der Verbandsversammlung am 11.02.1994 als Grundlage für die weitere Entwicklung beschlossen wurde.

## 1.3. Beschluß über die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Zweckverbandsversammlung Entwicklungsgebiet Flugplatz Zweibrücken hat in ihrer Sitzung am 28.9.93 den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Flugplatz Südwest“ gefaßt. Aufgrund der geänderten Plangebietsabgrenzung wurde am 05.12.95 ein erneuter Aufstellungsbeschluß gefaßt. Der Beschluß wurde ortsüblich bekannt gemacht. Ebenfalls am 05.12.95 wurde in der Zweckverbandsversammlung der Beschluß über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB gefaßt.

Die Beteiligung der Bürger erfolgte in der Zeit vom 15.01. bis 26.01.96, die der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.1.-23.02.1996.

Die öffentliche Auslegung erfolgte nach Bekanntmachung am 19.10.96 in der Zeit vom 28.10. bis 29.11.1996. Mit Schreiben vom 23.10.96 wurden die Träger öffentlicher Belange hierüber informiert. Die Beschlußfassung zum Umgang mit den Stellungnahmen zum Bebauungsplan erfolgte in der Sitzung vom 12.12.96.

## 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, Mausbach (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. 2,5 km entfernt. Die französische Staatsgrenze verläuft etwa 2 km südlich des Plangebietes.

Das ca. 17 ha große Bebauungsplangebiet „Flugplatz - Südwest“ grenzt im Norden an den Bebauungsplan „Süd-L 700“ und stellt den südlichsten, einer baulichen Entwicklung zuzuführenden Bereich des Flugplatzareals dar. Seine südliche, westliche und nördliche Grenze ist mit der Grenze des Zweckverbandsgebietes deckungsgleich, seine östliche Grenze wird durch den Verlauf der geplanten L 700 einschließlich aller für die Herstellung der Straße notwendigen Anlagen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Bepflanzung sowie Entwässerungsgräben) bestimmt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

### 2.2. Topographie

Das Flugplatzgelände liegt exponiert auf einem Höhenrücken auf etwa 340 m bis 345 m üNN. Das Relief des Plangebietes ist relativ eben. Nach Süden, Westen und Norden fällt das Gelände im Anschluß an das Plangebiet steil ab.

### 2.3. Bodenbeschaffenheit und -belastungen

Der gewachsene Boden des Plangebietes liegt auf den Sedimentgesteinen des Wellenkalkes, der zum unteren Muschelkalk gehört. Aufgelagert sind geringmächtige quartäre Lößlehmdecken, die morphologisch jedoch nicht in Erscheinung treten.

Unter den Kalksteinen und Dolomiten des Wellenkalkes folgen ebenfalls dem Unteren Muschelkalk zugehörige Wellenmergel, mergelige Schichten und Muschelsandstein. Diese Gesteine bilden die Hangbereiche, die westlich des Untersuchungsgebietes mit deutlichem Knick abfallen.

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 inszenierten KOAG-Sitzungen beurteilt.

So befinden sich insbesondere im Bereich der Gebäude und Heizungs- bzw. Tankanlagen zahlreiche Verdachtsflächen. Jedoch besteht lediglich für eine der punktuellen Altlasten nach derzeitigem Erkenntnisstand Sanierungsbedarf.

### 2.4. Nutzungssituation im Plangebiet

Das vormals militärisch und für Luftverkehrszwecke genutzte Gebiet wurde zum 01.10.1991 geräumt und steht seither zahlreichen Zwischennutzern zur Verfügung.

Hierfür werden vorhandene Shelter und Freiflächen durch gewerbe- und industrieähnliche Betriebe, insbesondere aber als Lagerflächen genutzt.

Das Gelände des Flugplatz Zweibrücken befindet sich derzeit überwiegend in Besitz der Flugplatzgesellschaft (FGAZ/FGZ). Teilparzellen befinden sich im Eigentum Sonstiger (Privatbesitz oder im Besitz benachbarter Gemeinden). Es ist beabsichtigt, daß die entstehenden gewerblich/industriellen Parzellen in Privatbesitz, der Flugplatz in das Eigentum des ZEF (Zusammenschluß aus Stadt Zweibrücken, Kreis Pirmasens und den Ortsgemeinden Althornbach, Mauschbach, Contwig und der Verbandsgemeinde Zweibrücken Land) übergeht.

## 2.5. Bauliche Anlagen

Während der westliche Bereich des Bebauungsplangebietes überwiegend frei von Gebäuden ist, befinden sich im östlichen Teil zahlreiche bauliche Anlagen.

Diese sind insbesondere Betonshelter, die zur Unterbringung der Flugzeuge gedient haben oder Bunkeranlagen. Der Bauzustand der Gebäude kann nur in wenigen Fällen als gut bezeichnet werden. Die Gebäude sind locker im Gelände verteilt, eine städtebauliche Ordnung ist nicht zu erkennen.

## 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 geplante L 700 durch die Bereiche Luftfahrt und Mitte an die Anschlußstelle Contwig der BAB 8. Das durch die ansiedelnden Betriebe zu erwartende Verkehrsaufkommen wird daher die Ortslagen von Zweibrücken und benachbarter Orte kaum 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 erfolgt über einen von der geplanten L700 im Scheitelpunkt gelegenen vierarmigen Knoten, von dem eine Stichstraße in das Gebiet mündet.

Für die zukünftige Erschließung des Gewerbegebietes sollen die vorhandenen Verkehrsanlagen weitestmöglich genutzt werden.

Eine Anschlußmöglichkeit an den schienengebundenen Verkehr ist aufgrund der topographischen Lage des Gebietes nicht wirtschaftlich.

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. Bei einer Untersuchung im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan ergab sich jedoch, daß die vorhandenen Einrichtungen für die Abwasserbeseitigung für die weitere Nutzung weitgehend unbrauchbar sind, weshalb eine Neukonzeption als erforderlich erachtet wurde. Hierzu gehört auch die Neuplanung der Wasserversorgung sowie der anderen Versorgungsmedien, die im Zuge der Überplanung des gesamten Gebietes neu strukturiert werden.

Für den Bereich der Abwasserbeseitigung existiert eine Planfeststellung aus dem Jahre 1989, die in weiten Teilen verwendet werden kann.

Zur Erarbeitung eines tragfähigen und funktionsfähigen Erschließungskonzeptes in den Bereichen Schmutzwasserentsorgung, Regenwasserableitung, Gasversorgung, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekom und straßenseitige Anbindung wurde eigens eine Arbeitsgruppe Erschließung einberufen, die auf der Grundlage des aus der Rahmenplanung vorgegebenen Erschließungsgrundgerüsts Belange der Erschließung mit den sonstigen Belangen abstimmt und ein Konzept erarbeitet.

## **2.8. Landespflegerische Situation, Bewertung von Natur und Landschaft**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Flugplatz Südwest" ist durch die ehemalige militärische Nutzung stark überformt. Im Kernbereich des Geltungsbereiches befinden sich vor allem Verkehrsflächen, Gebäude und intensiv gepflegte Wiesen.

Am südlichen Rand befindet sich ein laut Biotopkartierung Rheinland-Pfalz als schützenswertes Biotop eingestufte Heckenbereich sowie mehrere unter den Pauschalschutz des § 24 LPfIG fallende Halbtrockenrasenflächen, von denen eine innerhalb des derzeitigen Flugplatzzaunes liegt.

Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets sind mehrere hochwertige Gehölzflächen gelegen. Ein Wäldchen mit älterem Baumbestand ragt fingerartig in den Kernbereich hinein. Der bebaute Bereich des Untersuchungsgebiets liegt auf einem Hochplateau, das nach Süden, Norden und Osten hin abfällt. Nach Westen schließt es an den Flugplatzbereich an. Das Gelände ist insbesondere von der nicht durch Gehölzpflanzungen abgeschirmten Ostseite her sehr gut einsehbar, so daß der zukünftigen Gestaltung des Bereichs eine hohe Relevanz für das Landschaftsbild zukommt.

Am südlichen Randbereich sind zwei Regenrückhaltebecken, in der nordwestlichen Ecke ein Sickerbecken vorgesehen, die im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt wurden.

Nähere Informationen über den Zustand und die Bewertung von Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Planung sind dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Flugplatz - Südwest“ der L.A.U.B. GmbH zu entnehmen.

### **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 haben beide Gebietskörperschaften eine abgestimmte Änderung ihrer Flächennutzungsplanung durchgeführt. Die Teiländerung 17 des FNP mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Zweibrücken sowie die Teiländerung 5 des FNP Zweibrücken-Land wurden am 20.6.1994 beschlossen. Die am 25.11.94 von der Bezirksregierung ergangene Genehmigung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 07.12.1994 (Stadt ZW) bzw. am 08.12. 1994 (ZW-Land) rechtswirksam.

Der Bebauungsplan „Südwest“ wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der im Bereich des Bebauungsplanes neben der Führung der L700 die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche und umfangreicher Grünflächen vorsieht.

Die Übereinstimmung der Nutzungskonzeption für das Flugplatzgelände mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde im Zusammenhang mit den Änderungen der Flächennutzungspläne hergestellt.

#### **3.2. Berücksichtigung von Fachplanungen**

Für die durch das Plangebiet verlaufende Landesstraße 700 liegt eine abgestimmte Planung des Ingenieurbüros Schönhofen, Kaiserslautern, vor. Dabei wurde aufbauend auf der Grundempfehlung des raumplanerischen Verfahrens („Flugplatz-Variante“) und der Darstellung im Flächennutzungsplan die Trassenführung hinsichtlich ihrer exakten Linienführung durch einen RE-Entwurf und nunmehr durch den aus dem FNP entwickelten Bebauungsplan präzisiert. Die Lage und Ausgestaltung der Anschlüsse entspricht der Abstimmung zwischen der Landesstraßenbauverwaltung, den beteiligten Planern sowie den Vermarktungsinteressenten.

Für die geplanten Regenrückhaltebecken bestehen rechtskräftige Planfeststellungsbeschlüsse aus dem Jahr 1989.

Im Rahmen der Konkretisierung wurden zur Sicherstellung der Planung kleinräumige Lageänderungen gemäß der hydraulischen Rahmenbedingungen und der Beckenkapazität erforderlich.

Das Büro L.A.U.B., Gesellschaft für Landschaftsanalyse und Umweltbewertung mbH, Kaiserslautern, ist mit der Erarbeitung des Landespflegerischen Planungsbeitrages beauftragt.

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 Koordinierenden Arbeitsgruppe (KOAG) erörtert und fachlich beurteilt. Die Untersuchungen sind insbesondere hinsichtlich der zu sanierenden Flächen (Sanierungsuntersuchung) noch nicht abschließend beurteilt.

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

## 4. Darstellung der städtebaulichen Planungsziele

### 4.1. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Verlauf der zukünftigen L 700 zu sichern sowie durch ein flexibles Konzept die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben im bebauten Bereich zu gewährleisten. Dabei sollen aufgrund der durch die geplante L 700 vom Flugplatzbereich getrennten Lage allgemeingewerbliche und industrielle Betriebe angesiedelt werden. Weiterhin sollen Flächen zur Gebietseingrünung, zur Bereitstellung von arbeitsplatzbezogenen Naherholungsflächen sowie zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen werden.

### 4.2. Planungsgrundsätze

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Flugplatz - Südwest“ soll eine geordnete 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.

Das Gelände soll einer städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden, die den zukünftigen Nutzern und den Nutzungsbedürfnissen von Gewerbe- und Industriebetrieben aus der Region und dem überregionalen Raum 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 Gewerbe- bzw. Industrieeinheiten,
- Funktionsgerechte und wirtschaftliche externe und interne Erschließung auf der Basis bestehender Erschließungsstrukturen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Minimieren der Versiegelung,
- Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse durch ausreichende Freibereiche,
- 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,
- Ableitung anfallender Dachwässer in naturnahe Retentionsräume,
- 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

Entsprechend den dargestellten Entwicklungszielen des Konzeptes „aeroville“ wird für den überbaubaren Bereich GI nach § 9 BauNVO festgesetzt. Eine Einschränkung nach bestimmten Branchen ist nicht erwünscht, um möglichst große Flexibilität in bezug auf die Ansprüche potentieller Nutzer zu gewährleisten. Da in einer Entfernung von 700-800 m Wohnbebauung anzutreffen ist, werden Anlagen der Abstandsklassen I bis II des Erlasses des Ministeriums für Umwelt des Landes Rheinland-Pfalz vom 26. Februar 1992 über Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung als unzulässig erklärt. Die o. g. Anlagen sind jedoch zur Wahrung größtmöglicher Flexibilität im Einzelfall als Ausnahme zulässig, wenn in einem immissionschutzrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, daß durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt oder Ableitungsbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in räumlich benachbarten schutzbedürftigen Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten vermieden werden.

Gemäß §1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da negative Auswirkungen durch angrenzende Industriebetriebe auf diese Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Da der genaue Bedarf an der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO erst mit den konkreten Nutzern abschätzbar ist, sind diese Anlagen ausnahmsweise - jedoch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 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.

Festgesetzt wird entsprechend der Höchstgrenze nach BauNVO im GI2 eine GRZ von 0,8 in Verbindung mit einer Baumassenzahl von 6,0, um eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten. Eine ausreichende Durchgrünung zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse wird über entsprechende Festsetzungen gewährleistet.

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. Dabei berücksichtigen die Höhenfestsetzungen die Absicht, daß zugunsten einer flexiblen und kurzfristigen Bereitstellung von Industriebauland im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ein Planum hergestellt werden wird. Die landschaftsviuellen Beeinträchtigungen können durch die im Bebauungsplan festgesetzten intensiven Begrünungsmaßnahmen zusätzlich reduziert werden.

Eine Höhenbeschränkung auch für technische Aufbauten ist aus Gründen der notwendigen Hindernisfreiheit und der Bauhöhenbeschränkung für den Luftbetrieb erforderlich.

Für den mit GI1 gekennzeichneten Bereich wurden gesonderte Festsetzungen getroffen. Zielsetzung der Festsetzung ist es, in den besonders exponierten Bereichen im Westen des Bebauungsplangebietes eine möglichst landschaftsangepaßte, niedrige Bebauung zu erreichen, die bis auf einige punktuell höhere Gebäude die Höhe der Eingrünung des Hangkantenbereiches nicht überschreiten.

### 5.3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise, indem auf eine Längenbeschränkung verzichtet, aber ein Grenzabstand festgesetzt wird, so daß weder die offene, noch die geschlossene Bauweise vorliegt. Die Gebäude dürfen also länger als 50m 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. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so bemessen, daß der Bestand weitgehend erhalten werden kann und zudem ein individueller Spielraum für die Bebauung gewährleistet wird. Dabei ist zum Schutz der Vegetation ein Mindestabstand zu den zu erhaltenden bzw. zu erstellenden Pflanzflächen vorgesehen.

Aufgrund der großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen und den notwendigen Abständen zu Bepflanzungen sowie zu den Verkehrsflächen (große Versiegelungsflächen) sind Stellplätze und Garagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

### 5.4. Verkehrsflächen und Belange der Erschließung

Zentrales Element für die Anbindung an die überörtliche Erschließung (BAB) ist die geplante L700, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze verläuft. Als Haupterschließungsstraße ist die geplante L700 zur Herstellung einer Verbindung zwischen der BAB und der Bundesgrenze Althornbach/Bitsch für eine spätere Widmung als Landesstraße geeignet, was beim geplanten Ausbau bereits berücksichtigt wurde. Die Planung ist mit dem Landesamt für Straßen- und Verkehrswege abgestimmt.

Linienführung, Dimensionierung sowie die Lage und Ausgestaltung der Anschlußpunkte entsprechen der Planung des Ingenieurbüros Schönhofen.

Dabei ersetzt der Bebauungsplan gemäß § 5 Abs. 2 LStrG die Planfeststellung.

Der Straßenquerschnitt ist so bemessen, daß neben der ab km 6,7+00 7m breiten Fahrbahn zuzüglich Bankett und einseitigem Rad- und Gehweg die Böschungflächen zur Herstellung des Straßenkörpers sowie die Straßenentwässerung als parallele, überwiegend offene Gräben hergestellt werden können.

Aufgrund des Verlaufes durch überwiegend bebaute Bereiche soll die Straße zur Schaffung einer für das Image des gesamten Areals notwendigen hohen Gestaltqualität und wegen der Funktion als landespflegerischer Ausgleich für den durch die Straße verursachten Eingriff in Natur und Landschaft durchgehend als Allee ausgebildet werden.

Da die Landesstraße insbesondere überörtliche Verbindungsfunktionen erfüllen wird, ist sie als anbaufreie Straße geplant, weshalb in ihrem gesamten Verlauf gegenüber bebaubaren Flächen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrmöglichkeiten festgesetzt sind.

Der vom Straßenbaulastträger geforderte Mindestabstand der Bebauung zum Fahrbahnrand ist durch die Festsetzung entsprechender Baugrenzen gesichert.

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt als Stichstraße über einen vierarmigen Knoten im Scheitelpunkt der geplanten L700, der die Schnittstelle zwischen Verkehrslandeplatz und geplantem Industriegebiet darstellt. Vom Wendehammer zweigt nach Norden eine Verlängerung ab, die als Erschließung des Sickerbeckens bzw. des nördlichen

Grundstückes an der geplanten L700 dient. Die festgesetzten Straßenflächen entsprechen dem vom Ingenieurbüro Schönhofen erarbeiteten Entwurf für die innere Erschließung. Im Kreuzungsbereich mit der geplanten L700 sind - bemessen nach RAS-K- 1 von 1988 - die erforderlichen Sichtflächen eingetragen. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind Festsetzungen über die Sichtfreiheit getroffen.

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

Zur Erschließung des nordöstlich gelegenen Grundstückes ist im Anschluß an die öffentliche Verlängerungsstraße die Parzellierung des betreffenden Grundstückes in der Art geplant, daß die bereits vorhandene Straße in der erforderlichen Breite in das Grundstück einbezogen wird.

### 5.5. Belange des Immissionsschutzes

Entsprechend den Unterlagen zum raumplanerischen Verfahren der L700 ist als Belastung eine Verkehrsmenge von 4030Kfz/24 h für das Jahr 2010 zugrunde gelegt.

Legt man perspektivisch als Belastung der geplanten L700 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen DTV von 5.000 Kfz mit 40%-igem LkW-Anteil zugrunde, so entspricht dies einem Immissionswert von 70dB (A) in 10 m Entfernung. Da es sich bei den an die geplante L700 angrenzenden geplanten Nutzungen um ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO handelt, sind Konflikte in bezug auf den Immissionsschutz nicht zu befürchten.

### 5.6. Belange der Ver- und Entsorgung und der Wasserwirtschaft

Bezüglich der Entsorgung des Gebietes wird Schmutz- und Regenwasser getrennt abgeleitet. Dabei wird das Schmutzwasser als Druckleitung gemeinsam mit den anderen technischen Medien straßenbegleitend verlegt. Die Regenwasserableitung erfolgt gemäß „Planfeststellungsantrag für die Neugestaltung der Oberflächenwässer“.

Da der anstehende Boden für die Versickerung des anfallenden Regenwassers aufgrund der schlechten Durchlässigkeit ungeeignet ist und zudem horizontale Verschiebungen des versickerten Wassers mit Gefährdung für die Unterlieger zu befürchten sind, wird die Versickerung von Regenwasser nicht festgesetzt. Das „wilde“ Versickern durch direkt auftreffenden Niederschlag auf unversiegelte Flächen ist jedoch zulässig.

Versickerung von Niederschlagswasser auf den mit Kontaminationen gekennzeichneten Flächen ist unzulässig, da hierbei Gefahren für den Boden und das Grundwasser durch gezielte Auswaschung vorhandener Schadstoffe nicht restlos ausgeschlossen werden können.

Anfallendes und von Dächern abfließendes Niederschlagswasser wird deshalb - soweit es nicht zur Brauchwassernutzung verwendet werden kann - in einem System oberflächennaher Gräben abgeleitet und den geplanten Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Für die Ableitung auf den Grundstücken sind hierfür einzelfallbezogen die vorhandenen Gräben zu sichern. Aus diesen Gräben erfolgt der Anschluß an den im Randbereich bereitgestellten Graben, dessen Verlauf im Anhang als „Beiplan Regenentwässerung“ gesondert dargestellt ist.

Um Gefahren durch Auswaschung vorhandener Altlasten zu vermeiden, ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen, daß das in den Gräben transportierte Wasser versickert. Da das vorhandene Bodenmaterial jedoch bereits eine sehr schlechte Durchlässigkeit besitzt, ist das vorhandene Grabenmaterial so zu verdichten, daß gewissermaßen eine „natürliche“ Abdichtung entsteht.

Die dargestellten Regenrückhaltebecken werden wegen der Überschneidung mit vorhandenen Altablagerungen bis auf anstehendes Material ausgehoben. Die Becken werden gemäß „Planfeststellungsantrag für die Neugestaltung der Oberflächenwässer“ abgedichtet, um Auswaschungen von ggf. punktuell vorhandenen Verunreinigungen aus der Altablagerung sowie ein zu schnelles „Abdriften“ des Wassers zu vermeiden.

Das Regenrückhaltebecken Nr. 8 wird gegenüber der Planfeststellung etwas nach Westen verschoben.

Da die Planung eines Sickerbeckens in erheblichem Maße Gefahren in bezug auf eventuell ausgewaschene Altlasten birgt, wird das im Rahmen der Planfeststellung für die Neugestaltung der Oberflächenwässer als „Sickerbecken 3“ eingereichte Becken nunmehr als abgedichtetes Regenrückhaltebecken weitergeplant. Gegenüber der damaligen Sachlage verbreitern sich daher die beiden „Zulaufarme“ bis an das angrenzende Baugrundstück.

### 5.7. 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 gekennzeichnet, die nach der Beurteilung der KOAG als erheblich (Altstandort ASOA) nach Abfallrecht bzw. wasserrechtliche Sanierungsfälle (WSF) nach Wasserrecht beurteilt wurden.

Für die festgesetzte Fläche Nr. 5263 (unterirdischer Dieseltank) muß der notwendige Sanierungsumfang jedoch erst geklärt werden. Für Veränderungen in diesem Bereich ist zur Abwendung von Gefahren in jedem Fall das StAWA einzuschalten.

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. Für diese Bereiche gelten die im Kapitel IV (Hinweise) des Bebauungsplans dargelegten Hinweise zum Umgang mit Altlasten und verdächtigen Flächen.

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 besteht für die Vereinbarkeit vorhandener Verunreinigung mit der angestrebten unsensiblen Nutzung als Industriegebiet, Straße bzw. als Grünfläche kein Handlungsbedarf in Richtung einer Nutzungsbeschränkung nach Art und Maß der baulichen Nutzung.

Der Bebauungsplan wird in der Anlage zur Begründung um einen Beiplan „Übersichtslageplan der Abfall-, Wasser- und baurechtlichen Flächen im Bebauungsplangebiet Südwest“ ergänzt, der detaillierte Aufschlüsse über die Untersuchungen und Ergebnisse der KOAG Altlasten gibt.

## 5.8. 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 mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sollen durch die getroffenen Festsetzungen ausgeglichen werden.

Im Bebauungsplan werden daher in den Textfestsetzungen und in der Planzeichnung Regelungen über Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung 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 und der Bereitstellung von arbeitsbezogenen Naherholungsflächen. Sie sollen ein gewisses Grundgerüst der Gebietsdurchgrünung sicherstellen und einen Ausgleich für die Bodenversiegelung, für den Eingriff in den Wasserhaushalt, das Klima, den Arten- und Biotopschutz sowie für landschaftsvisuelle Beeinträchtigungen darstellen. Durch den Bezug auf die beigefügte Artenliste 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. 15 BauGB, § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB festgesetzt:

### 5.8.1. 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 sowie zur weitestgehenden Versickerung anfallenden Niederschlagswassers außerhalb von kontaminierten Flächen soll ein Eingriff in den Wasserhaushalt, in die Bodenfunktion und das Mikroklima so weit wie möglich ausgeglichen werden.

Eine intensive Begrünung von Parkplätzen ist zur Vermeidung unnötiger Aufheizung sowie zur Reduzierung des Eingriffs in Boden und Wasserhaushalt notwendig.

### 5.8.2. Erhaltung und Pflanzung von Grünstrukturen

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind aufgrund ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für das Landschaftsbild als Abgrenzung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft dauerhaft zu erhalten.

Da jedoch der zu erhaltende Grüngürtel nicht lückenlos bzw. nicht in der wünschenswerten Breite den zu bebauenden Bereich umschließt, sind als Ergänzung der ökologischen und gestalterischen Funktionen sowie zur vollständigen Eingrünung und zur Einbindung des

Gebietes in das Landschaftsbild weitergehende Pflanzbindungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB ausgesprochen.

Durch die Maßnahme **M5** soll der möglichst weitgehende Erhalt des wertvollen Gehölzbestandes unter gleichzeitigem Ausschluß potentieller Gefährdungen durch Windbruch erreicht werden.

Ziel der Maßnahme **M6** ist es dabei, die auf den privaten Grundstücken vorgesehenen Anteile von Baum- und Gehölzpflanzungen zum Schutz des Landschaftsbildes auf besonders exponierte Bereiche zu konzentrieren.

### 5.8.3. Maßnahmen im öffentlichen Raum

Ziel des Maßnahmenbündels im öffentlichen Raum ist die Entwicklung eines Grünzuges am südlichen, westlichen und nördlichen Rand des Baugebietes. Dieser stellt einen gestalterisch und ökologisch wirksamen Übergang zur freien Landschaft dar und steht in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit dem durch die Ausweisung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche gebildeten Grünkorridor als Gebietsgliederung sowie zur Bereitstellung arbeitsplatzbezogener Naherholungsflächen.

Ziel der Maßnahme **M1** ist es, die wertvollen Wiesen- und Gebüschbiotope zu erhalten sowie die an die Halbtrockenrasen angrenzenden Wiesenflächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz den Voraussetzungen des Standorts entsprechend aufzuwerten. Die Hochstauden werden als Strukturelement im wesentlichen erhalten und ergänzen die Wiesen und Gehölze als zusätzlichen Teillebensraum.

In den mit **M2** gekennzeichneten Flächen im Randbereich des Baugebietes dient die relativ dichte Bepflanzung der Eingrünung des sehr exponierten, im betrachteten Abschnitt derzeit weitgehend gehölzfreien westlichen Randbereich des Hochplateaus. Sie trägt somit zum Schutz des Landschaftsbildes bei.

In der Umgebung des Fußweges bewirkt die Bepflanzung eine stärkere innere Durchgrünung des Baugebietes (u.a. positive Wirkungen auf das Kleinklima und den Arten- und Biotopschutz).

Durch die Maßnahme **M3** werden die südlich des vorhandenen Weges im Bestand vorhandenen Hochstaudenfluren erhalten und entwickelt. Sie tragen zu einer größeren Vielfalt der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet bei.

Die Gestaltung des nördlich gelegenen Bereichs mit extensiven Wiesen und Gehölzen greift die in der Fläche **M1** vorhandenen Gehölz- und Wiesenbiotope auf. Die Gehölze bilden darüberhinaus einen Blickschutz gegenüber der geplanten L 700 und bewirken eine deutlichere Abgrenzung zwischen Industriegebiet und Umgebung.

Im Bereich der mit **M4** gekennzeichneten Gehölzpflanzungen wird eine stärkere Eingrünung des nördlichen Gebietsrandes unter Einbeziehung der vorhandenen Gehölzbestände erreicht. Die Maßnahme dient somit dem Schutz des Landschaftsbildes. Durch das Aufbrechen der nicht mehr versiegelten Bereiche wird ein Beitrag zur Renaturierung des Bodens erbracht.

### 5.8.4. Straßenraumbegrünung

Aufgrund der städtebaulichen Wertigkeit der geplanten L700 als Rückgrat im Verlauf durch den bebauten Bereich werden differenzierte Pflanzbindungen festgesetzt, die ein einheitliches und raumbildendes Erscheinungsbild der geplanten L700 wesentlich prägen. Lediglich im südlichsten Bereich ist die alleeartige Bepflanzung der geplanten L700 nicht mehr mög-

lich, da aufgrund der Wuchshöhe der Bäume die geforderte Hindernisfreiheit für die Flugsicherheit nicht gewährleistet werden kann.

Darüberhinaus stellen Bepflanzungen im Verlauf der inneren Erschließung einen individuellen Charakter und eine entsprechende städtebauliche Gestaltqualität sicher.

#### 5.8.5. Ausgleichsmaßnahmen

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.

Dabei wird der geplanten L700 als Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsbild die straßenbegleitende Allee zugeordnet. Alle anderen Maßnahmen, die geeignet sind, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, werden sonstigen zu erwartenden Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet.

Der sich aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu Bebauungsplan ergebende zusätzliche Kompensationsbedarf wird als Ersatzmaßnahme (4,98 ha) im Bereich „Schmalscheidchen Plateau“ im Rahmen einer Gesamtmaßnahme für den Flugplatz nachgewiesen. Hiervon entfallen 0,46 ha auf den durch die geplante L700 verursachten Eingriff in den Boden und 4,52 ha auf die sonstigen Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dabei sollen auf ehemaligen Ackerflächen im Bereich „Schmalscheidchen Plateau“ Wald, Saum und Magerrasen entwickelt werden.

Mit der angestrebten Bündelung aller Ersatzflächen für die im gesamten Flugplatz verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft läßt sich am südlichen Flugplatzrand ein zusammenhängendes Biotopverbundsystem erzeugen.

Dabei sind die Flächen im gleichen Naturraum gelegen, wie die Eingriffsbereiche. Für die Wiederherstellung des funktionalen Bezugs wurden soweit wie möglich vergleichbare Standorte ausgewählt.

Für weitere Informationen wurde seitens L.A.U.B. im Rahmen des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan ein „Ausgleichs- und Ersatzflächenkonzept“ erarbeitet, das als Beiplan "Ausgleichsflächen Bebauungsplan "Flugplatz-Südwest"" der Begründung beiliegt.

Über die Durchführung der Ersatzmaßnahmen wird zwischen ZEF und FGAZ ein Vertrag abgeschlossen, demzufolge der ZEF auf den Grundstücken des Heckenaschbacherhofes den aus diesem Bebauungsplan resultierenden sonstigen Ersatz als Sammelzuordnung durchführt. Damit werden die rechtlichen Anforderungen des § 8 a BNatSchG erfüllt.

#### 5.8.6. Abweichen von den landespflegerischen Zielvorstellungen

Im Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan sind die landespflegerischen Zielvorstellungen, die gemäß §17 Abs.2 LPflG zu formulieren sind, dargestellt. Diesen 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 bzw. zur Einbindung in die Landschaft mit Dachbegrünung zu versehen. Die zwingende Festsetzung würde für potentielle Bauherren aufgrund der erhöhten statischen Anforderungen aber zu einer unzumutbaren Härte führen und könnte zudem auf den vorhandenen Gebäuden aufgrund statischer Vorgaben keine Anwendung mehr finden. Dachbegrünung wird für die Herstellung von neuen baulichen Anlagen empfohlen.

Weiterhin wird gefordert, den vorhandenen Versiegelungsgrad möglichst nicht zu überschreiten. Durch die militärischen Vorgaben einer relativ lockeren Bebauung, die lediglich aus den Flugzeugbewegungen resultierte, kann bei Umnutzung in ein Industriegebiet nicht nachgekommen werden. Industriebetriebe haben weitaus höhere Ansprüche an den benötigten Bebauungs- und Versiegelungsgrad, als sie hier vorzufinden sind. Insgesamt wird daher der Versiegelungsgrad im Sinne einer höheren baulichen Dichte zwar erhöht werden müssen, er beschränkt sich jedoch ausschließlich auf die bereits jetzt bebauten Bereiche.

Der Forderung nach durchgehender Eingrünung des Plangebietes durch Ergänzung um einen durchgehenden Grünzug von den Gehözbereichen des nördlich angrenzenden Bebauungsplangebietes „Süd-L700“ bis zu den südlichen Gebüschbiotopen kann nicht in allen Bereichen in der geforderten Breite Rechnung getragen werden. So würde die Beachtung der Zielvorstellung den Abriß des in diesem Band gelegenen Gebäudes am nordöstlichen Rand des Baugebietes bedeuten. Dies aber steht der generellen Zielsetzung der Konversion zur Nutzung vorhandener Strukturen gegenüber, zumal die Halle erst Anfang der 90er Jahre gebaut worden ist und sicherlich noch lange ohne große Aufwendungen genutzt werden kann. Ein Abbruch wäre nicht vertretbar. Da aus funktionalen Gründen die vorhandene Umfahrungsmöglichkeit für die Halle auch weiterhin gewährleistet werden muß, kann in diesem Bereich keine Randeingrünung erfolgen.

## 5.9. 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.

### 5.9.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für die Fassaden- und Dachgestaltung der baulichen Anlagen werden aus gestalterischen Gründen und insbesondere zur Vermeidung von Blendwirkungen auch gegenüber Flugzeugen grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

### 5.9.2. Werbeanlagen

Die Begrenzung der Art und Größe von Werbeanlagen soll dazu dienen, daß die Gebietsgestaltung nicht einseitig von ablenkenden Werbeanlagen, sondern vom städtebaulichen Erscheinungsbild geprägt wird. Auf bewegte, laufende oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtende Licht-Werbeanlagen ist auch zur Gewährleistung eines ungestörten Flugbetriebes zu verzichten.

Die getroffenen Festsetzungen sollen die Werbefreiheit nicht übermäßig einschränken, sondern die Werbeanlagen lediglich auf ein gestalterisch verträgliches Maß reduzieren.

### 5.9.3. 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, vermarktbare 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.



erstellt im Auftrag des  
Zweckverband Entwicklungsgebiet  
Flugplatz Zweibrücken

durch  
BSB Bachtler Störtz Böhme  
Kaiserslautern, Februar 97/ ru

# Ausgleichsflächen Bebauungsplan "Flugplatz Südwest"

**K2a: Bebauungsplan  
"Flugplatz Südwest"**

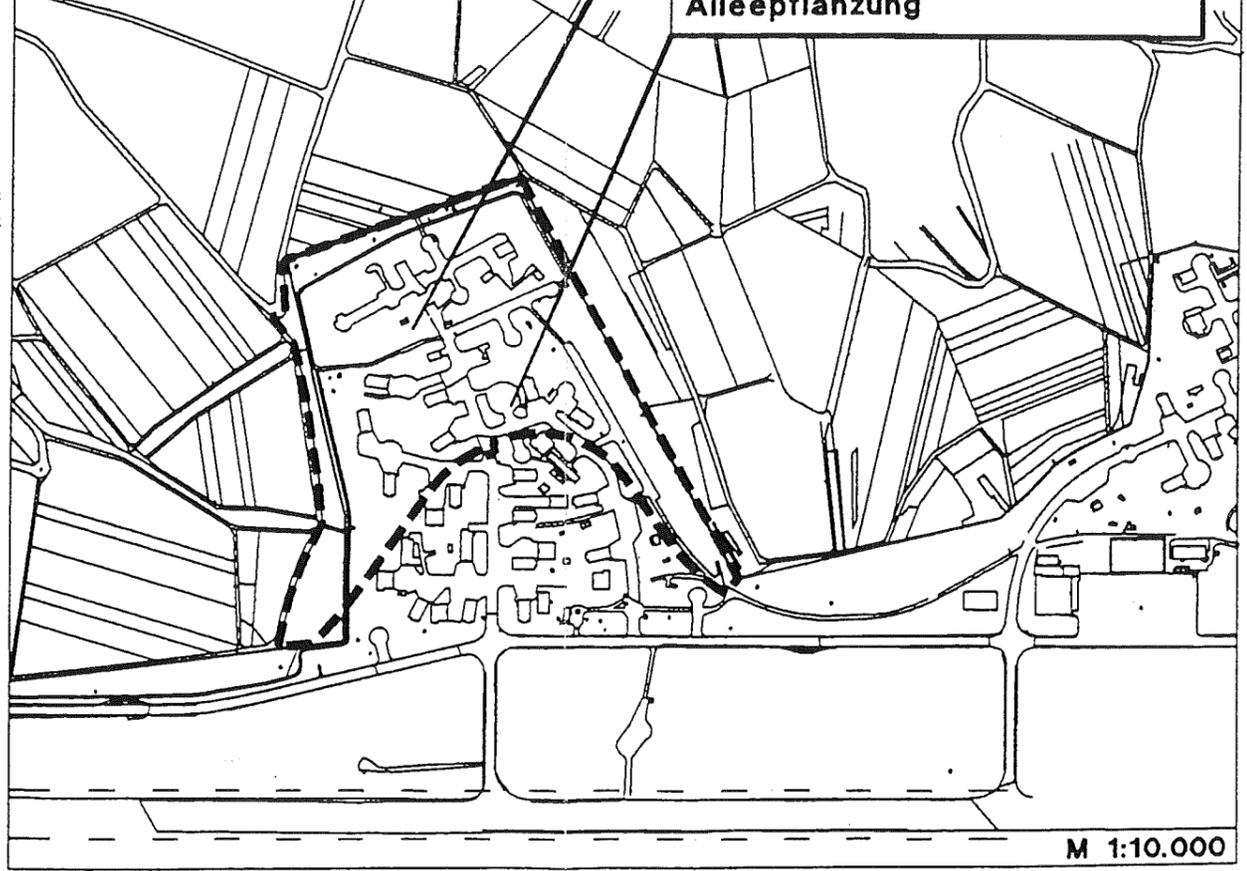
- \*Bodenversiegelung
- \*Verlust von Hochstauden  
und Ruderalfluren  
sowie von Wiesen

Flächenbedarf 4,52 ha

**K2b: L700 im Bereich  
"Flugplatz Südwest"**

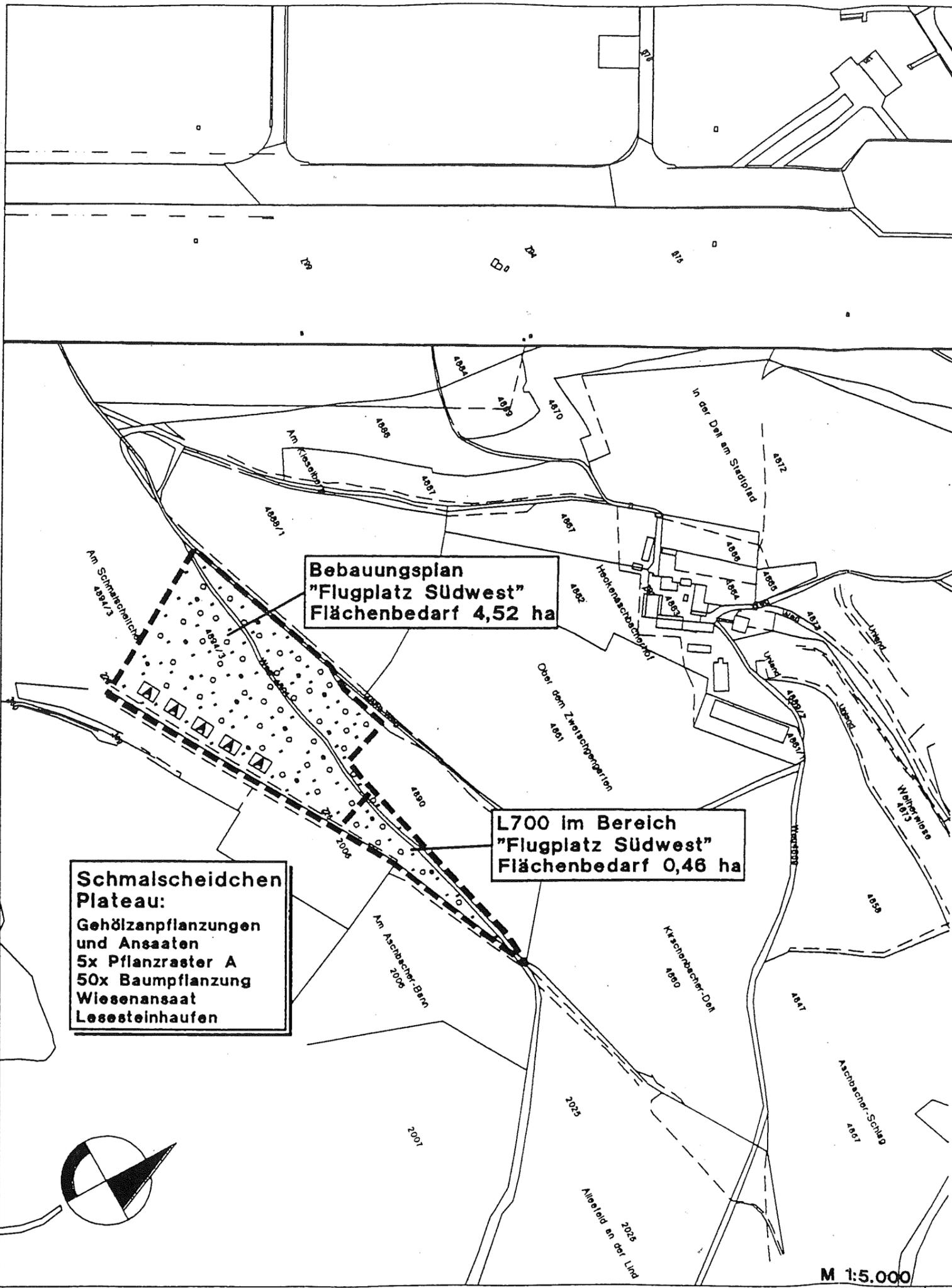
- \*Bodenversiegelung
- \*Verlust von Hochstauden-  
fluren und Wiesen
- \*Landschaftsbild  
Alleepflanzung

Flächenbedarf 0,46 ha



GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH  
 HÖLZENGRABEN 2  
 67667 KAISERSLAUTERN  
 TELEFON: 0631/34142-0  
 TELEFAX: 0631/34142-99

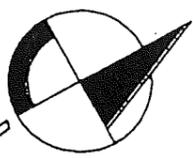
**L.A.U.B.**  
GESELLSCHAFT FÜR LANDSCHAFTSANALYSE UND UMWELTBEWERTUNG mbH



**Bebauungsplan  
"Flugplatz Südwest"**  
Flächenbedarf 4,52 ha

**L700 im Bereich  
"Flugplatz Südwest"**  
Flächenbedarf 0,46 ha

**Schmalscheidchen  
Plateau:**  
 Gehölzpflanzungen  
 und Ansaaten  
 5x Pflanzraster A  
 50x Baumpflanzung  
 Wiesenansaat  
 Lesesteinhaufen



**SICKERBECKEN 3**

Tiefenreicher Hang

**REGENRÜCKHALTE-  
BECKEN 8**

M6 RRB 8

**REGENRÜCKHALTE-  
BECKEN 6**

RRB 6

Fürschemata der  
Nutzungscharakteristiken

Gebietsart	Höhe besonderer Anlagen	GI 1	GI 2
Grundflächenzahl	Baumhöhenzahl	0,8	0,8
Bauweise		3,0	6,0
		a	a

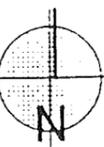


Gräben zur Ableitung  
des Regenwassers

**ZWECKVERBAND  
ENTWICKLUNGSGEBIET  
FLUGPLATZ ZWEIBRÜCKEN**

**BEBAUUNGSPLAN  
"FLUGPLATZ-SÜDWEST"**

**ENTWÄSSERUNGSPLAN**



02.97

BAGTLER · STORZ · BOHME

ARCHITECTUR  
17060 KAISERSLAUTERN  
TELEFON 034 251 9 40 25/35  
TELEFAX 034 251 9 32 05

INGESLAGASSE 11  
17060 KAISERSLAUTERN  
TELEFON 034 251 92 14 18-19  
TELEFAX 034 251 92 17 21

**BSB**