BEBAUUNGSPLAN
„GEWERBEGEBIET BEIDERSEITS DER B 41, WESTLICH VON PLANIG“
(Nr. P6, 3. Änderung)
Stadt Bad Kreuznach

BEGRÜNDUNG

Stand: 23.03.2018 - Fassung zur Inkraftsetzung

DÖRHÖFER & PARTNER

INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER

Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt

Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18

e-mail: info@doerhoefer-planung.de

internet: www.doerhoefer-planung.de

INHALT: **Seite**

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung 3

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss 5

3. Beschreibung des Geltungsbereiches 5

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen 6
4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen 6
4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben 12
4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose 15

5. Erschließung 18
5.1 Versorgung 18
5.2 Entsorgung 19
5.3 Verkehr 20

6. Planungsrechtliche Festsetzungen 22
6.1 Art der baulichen Nutzung 22
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 22
6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 23
6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen 23
6.3 Bauweise 26
6.4 Überbaubare Grundstücksfläche 26
6.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen 27
6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 28
6.6.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen 28
6.6.2 Maßnahmen in den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen 29
6.7 Anpflanzungen 29
6.8 Erhalt von Pflanzungen 30
6.9 Immissionsschutz 30
6.10 Bedingtes Baurecht 31

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 32
7.1 Dächer 32
7.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern 32
7.3 Einfriedungen 33
7.4 Werbeanlagen 33

8. Umweltprüfung 34

9. Umsetzung der Planung 34
9.1 Eigentumsverhältnisse 34
9.2 Bodenordnung 34
9.3 Kosten, Finanzierung 34
9.4 Flächenbilanz / Statistik 35

Abbildungsverzeichnis:

Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches. 6
Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015 7
Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches..... 9
Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ mit der Abgrenzung des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung. 10

Anlagen:

- **Anlage 1: Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP)**
  VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

- **Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse**
  VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

Diese beiden Anlagen sind Anlagen zum Umweltbericht, welcher seinerseits ein selbstständiger Bestandteil der vorliegenden Begründung ist.

Begründung gemäß § 2a BauGB:
Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1. Veranlassung sowie Ziele und Zwecke der Planaufstellung

Die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes „*Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig*“ (Nr. P6, 3. Änd.) der Stadt Bad Kreuznach wird im Wesentlichen erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung auf dem Gelände einer in diesem Gewerbegebiet seit langem bereits tätigen Firma zu schaffen (s. Übersichtskarte auf der Planfassung).

Um die (aus den in nachfolgendem Exkurs erläuterten Gründen) dringend erforderliche Erhöhung der Lagerkapazität zu erzielen, ist eine bauliche Nachverdichtung auf dem bestehenden Firmengelände und einer kleinen Erweiterungsfläche geplant, die allerdings vollständig in der bisher im Bebauungsplan bereits festgesetzten überbaubaren Fläche vorgesehen ist, sodass also weder die bisher zulässige Überbauung von Grundflächen noch der bisher zulässige Versiegelungsgrad erhöht werden müssen.

Allerdings reichen die bisher im Bebauungsplan **festgesetzten Maße zur maximalen First- und Traufhöhe** für die geplanten Hochregallager-Hallen in Teilabschnitten nicht aus. Daher muss der Bebauungsplan geändert werden.

Im Zuge dieser Änderung der Höhenlage werden weitere Anpassungen der bisher getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen an die aktuellen rechtlichen Vorgaben, insbesondere zum Artenschutz, erforderlich. Außerdem soll die notwendige Änderung auch zum Anlass genommen werden, trotz der Vergrößerung der Baukörperhöhen den ökologischen und grünordnerischen Belangen insgesamt einen größeren Stellenwert einzuräumen.

Exkurs:
Das seit über 175 Jahren bestehende, inhabergeführte Familienunternehmen Julius Thress GmbH & Co. KG mit Sitz im Bad Kreuznacher Stadtteil Planig ist überregionaler Lieferpartner für das stahlverarbeitende Handwerk, den Stahl- und Baustoffhandel und die Industrie. Im Auslieferungslager am Planstandort - mit eigenem Fuhrpark (ca. 16 LKW`s), eigener Anarbeitung, Kranentladung und täglicher Verzinkung - sind derzeit ca. 90 Arbeitskräfte beschäftigt.
Aufgrund gestiegener Anforderungen der verschiedenen Kundengruppen, einer gewachsenen Wettbewerbsintensität und einem daraus resultierenden starken Rationalisierungs- und Innovationsdruck sind am Firmenstandort logistische, strukturelle und bauliche Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen dringend notwendig. So weist insbesondere die vorhandene Hochregalanlage eine zu geringe Kapazität auf, um den deutlich gestiegenen Lagerbedarf an Edelstählen, Aluminium und Qualitätsstählen sowie Blechen weiterhin decken zu können. Dies hat für die Logistik und den Fuhrpark häufig Doppellieferungen zur Folge, da die vorhandene Lagerware sofort, die eigens extern zu bestellenden Zulieferartikel erst später – separat – zum Kunden geliefert werden können.
Dies ist nicht nur unter logistischen und ökonomischen, sondern auch unter ökologischen Gesichtspunkten nachteilig, da durch die Belieferung durch externe Lieferanten mehrfache Anlieferungen stattfinden (Anlieferung der Lagerware in höheren Mengen pro Artikel, separate Anlieferungen der vielen kleinen Zulieferkommissionen).
Die Firma strebt daher eine deutliche Erweiterung ihrer Lagerkapazitäten an, wodurch auch die Anliefer- und Fuhrparkbewegungen optimiert werden können. Dies hat in der Folge auch eine Entlastung die Verkehrssituation hinsichtlich der Anlieferungen zur Fa. Thress zur Folge, da die Anzahl der anliefernden LKWs und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden können.

Dieser zunächst von privater Seite (eben von dem Unternehmen) initiierte Änderungswunsch entspricht auch deshalb dem kommunalen Willen, da …..

- …. durch die verbesserte Nutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Ausnutzbarkeit (zudem auf unverändert bleibender Grundfläche) eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden kann, wie es inzwischen auch den aktuellen landes- und regionalpolitischen Vorgaben entspricht (z. B. des LEP IV; Stichwort *´Innenentwicklung vor Außenentwicklung`*),
- …. für die beabsichtigte Erhöhung der Lagerkapazitäten im Wesentlichen lediglich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Teilbereichen geändert (im Westen erhöht, in der östlichen Hälfte aber sogar mehr oder weniger deutlich verringert) werden muss, während die bisher überbaubaren Grundflächen aber unverändert bleiben (quantitativ / Grundflächenzahl) bzw. gar verringert werden (räumlich / Baufenster), sodass dafür keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen an anderer Stelle („auf der grünen Wiese“) in Anspruch genommen werden müssen,
- …. somit die Plan-Änderung gegenüber der rechtskräftigen Fassung auch keinen zusätzlichen Eingriff in den Boden- oder Wasserhaushalt bewirkt,
- …. einem lokalen Gewerbebetrieb dadurch die Möglichkeit der Verbesserung seiner Betriebsabläufe eröffnet wird, um
  - zukünftig seine Kunden „aus einer Hand“ bedarfsgerecht bedienen zu können (s. o.),
  - damit die wirtschaftlich gesunde Existenz des Gesamtunternehmens und somit der Arbeitsplätze nachhaltig zu sichern,
  - zu einer Entlastung der Verkehrssituation beizutragen und
  - somit auch die Fuhrpark–Emissionen zu reduzieren,
- …. infolge der Plan-Änderung in diesem Teilgebiet des seit langem rechtskräftigen Bebauungsplanes auch die artenschutzrechtlichen Belange (gemäß den in jüngerer Zeit deutlich verschärften Vorgaben) nach aktuellen tierökologischen und rechtlichen Standards abgearbeitet werden,
- …. weder für die Planungen noch für die Realisierung des Vorhabens eines ortsansässigen (zudem Arbeitsplätze bietenden und Gewerbesteuer zahlenden) Betriebes oder sonstige Kosten für die Stadt entstehen,
- …. der ermöglichte Eingriff aus Sicht des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes - nicht zuletzt infolge der Vorbelastung des Standortes mit dem bereits derzeit vorhandenen hohen Versiegelungsgrad und der umgebenden Bebauung - (bei Einhaltung von mehreren im Bebauungsplan und / oder vertraglich gesicherten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung - dazu s. u.) vertretbar ist,
- …. vielmehr sogar die Möglichkeit besteht, durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben im vorliegenden Änderungs-Bebauungsplan trotz der Baukörper-Erhöhung sogar orts- bzw. landschaftsbildästhetische Vorteile zu bewirken,
- …. und auch sonst keine städtebaulichen Gründe erkennbar sind, die bauleitplanerisch nicht bewältigt werden können und gegen die Plan-Änderung sprechen.

Damit möchte die Stadt den nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) in der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen

- *der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB) und
- *der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen* (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB);

sowie den Belangen

- *des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege* (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f. BauGB), …

Rechnung tragen.

2. Planungsrechtliches Verfahren / Aufstellungsbeschluss

Das Vorhaben muss aufgrund der bereits genannten rechtskräftigen Festsetzungen über die Änderung des oben genannten Bebauungsplanes in diesem Teilbereich planungsrechtlich gesichert werden.

Da die somit erforderliche Änderung des Bebauungsplanes die Nachverdichtung einer bestehenden gewerblichen Nutzung und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung planungsrechtlich sichern soll, könnte er als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hatte daher bereits am 15.10.2015 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit einem ca. 4,2 ha großen Geltungsbereich (Flst. 202/4 in Flur 7) als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.
Um jedoch nicht nur die aktuellen, räumlich begrenzten Bauvorhaben der Fa. Thress (Hochregallager auf Flst. 202/4), sondern die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten des gesamten Betriebsgeländes, also auch der nordöstlichen Erweiterungsfläche auf Parzelle 427/3 planungsrechtlich neu zu ordnen, wurde nach diesem Beschluss entschieden, den Geltungsbereich auf das gesamte Firmengelände zu erweitern. Dies war nicht zuletzt auch darin begründet, dass im Rahmen einer frühzeitig eingeholten Artenschutzrechtlichen Vorprüfung das Vorkommen von streng geschützten Reptilien-Arten festgestellt worden war, für die auf dem Firmengelände und insbesondere in diesem nordöstlichen Teilbereich, entsprechende Schutzflächen ausgewiesen werden sollen.
Aufgrund der daraus resultierenden Vergrößerung des Geltungsbereiches und zur Sicherung der erhöhten Anforderungen an die Berücksichtigung umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Belange hatte der Planungsträger daher beschlossen, dass eine umfassendere Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB etc. und somit das bauleitplanerische Regel-Verfahren durchgeführt werden soll.
Von der zunächst vorgesehenen Möglichkeit des beschleunigten Verfahrens wurde daher nicht Gebrauch gemacht.

Der Rat der Stadt Bad Kreuznach hat daher **am 18.05.2017** nochmals die **Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes ´Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig` (Nr. P6, 3. Änderung)** als Bebauungsplanung im Regelverfahren mit dem nun abgegrenzten Geltungsbereich von ca. 5,23 ha Größe beschlossen.

3. Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung umfasst das Grundstück der Fa. J. Thress GmbH & Co. KG Stahlhandel. Zudem wurde der Abschnitt der das Grundstück erschließenden Felix-Wankel-Straße auf Höhe des Änderungsgebietes bis zur Straßenmitte einbezogen.

Betroffen sind somit die Flurstücke 202/4, 427/3 sowie 447 teilweise (nördliche Hälfte der Parzelle der Felix-Wankel-Straße auf Höhe des Plangrundstückes) in Flur 7 der Gemarkung Planig.

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

Abb. 1: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).
[Quelle: Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php); Geobasisdaten: Kataster- und Vermessungsverwaltung Rheinland-Pfalz].

4. Planungsrelevante Vorgaben / Rahmenbedingungen

4.1 Einfügen in die räumliche Gesamtplanung / Übergeordnete Planungen

∗ **Landesplanung**:

– Raumstrukturgliederung der Landesplanung

Die Stadt Bad Kreuznach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) den Verdichtungsräumen, und zwar den ´verdichteten Bereichen mit disperser Siedlungsstruktur` (Bevölkerungsanteil in Ober- und Mittelzentren ≤ 50%), zugeordnet. Verdichtete Bereiche sind durch eine überdurchschnittliche Verdichtung und günstige Erreichbarkeitsverhältnisse bestimmt. Die Aufgabe der verdichteten Bereiche besteht u.a. in der Entlastung der hoch verdichteten Bereiche und darin, den ländlichen Bereichen Entwicklungsimpulse zu geben.

– Prognose der Bevölkerungsentwicklung

Gemäß der mittleren Variante der Bevölkerungsprojektion für die kreisfreien Städte und Landkreise in Rheinland-Pfalz des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahr 2007 gehört der Landkreis Bad Kreuznach zu den Gebietskörperschaften, denen für den Zeitraum von 2006-2020 eine negative Bevölkerungsentwicklung (– 1,7%) prognostiziert wurde, bei denen die Wanderungsgewinne kleiner als der Sterbeüberschuss sein werden (LEP IV, Kap. 1.2).

Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung prognostizierte für den Landkreis Bad Kreuznach im Zeitraum von 2007 bis 2025 hingegen einen Bevölkerungszuwachs von 3,57% (Grundlage: Raumordnungsbericht 2011).

* **Regionalplanung**: (Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2015):

Der neue Regionale Raumordnungsplan RROP 2015 weist die Stadt Bad Kreuznach als Mittelzentrum aus. Folgende besondere Funktionen werden der Stadt zugeordnet:

- **Wohnen:** Eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Ausweisung von Wohnbauflächen.
- **Gewerbe:** Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinaus, soweit nicht vorrangig auf Gewerbebrachen und Konversionsflächen zurückgegriffen werden kann.

Abb. 2: Auszug aus dem RROP 2015
mit Markierung der Lage des Änderungsgebietes (unmaßstäblich).

Der neue RROP stellt das Änderungsgebiet – wie bereits der RROP 2004 – als ´Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe` dar.

- Gemäß der Raumstrukturgliederung wird die Stadt Bad Kreuznach - im RROP 2004 wie auch im neuen RROP - als *hoch verdichteter Raum* gewertet.
- Die Stadt Bad Kreuznach ist im neuen RROP *Mittelzentrum* und nimmt somit die Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen auch für seinen Nahbereich wahr; sie ist Standort zur Konzentration von Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen, der aber als Versorgungsschwerpunkt ihres jeweiligen Verflechtungsbereiches auch das Rückgrat dieser Versorgungsebene darstellt.
- Als Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist im RROP zudem der (inzwischen ja auch im Baugesetzbuch – u. a. in § 1 Abs. 5 und in § 1a Abs. 2 – verankerte) Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung festgesetzt worden, so u. a. in Kap. 2.2.5:
  - *"Z 23 Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Bei einer Ausweisung von neuen, nicht erschlossenen Bauflächen im planerischen Außenbereich i. S. des BauGB ist durch die Bauleitplanung nachzuweisen, welche Flächenpotenziale im Innenbereich vorhanden sind und aus welchen Gründen diese nicht genutzt werden können, um erforderliche Bedarfe abzudecken“.*

  Dieser Ansatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde im neuen RROP – auf Grundlage der diesbezüglichen Vorgaben des LEP IV und des Baugesetzbuches – noch stärker in den Fokus der Entwicklung gerückt.

  Auch für gewerbliche Nutzungen gilt dieses Gebot ausdrücklich und zwar ebenfalls als verbindliches Ziel der Regionalplanung:
  - *Z 24 Soweit durch Konversion Liegenschaften frei werden, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind, sind diese mit Vorrang wieder zu nutzen. Das Gleiche gilt für Nutzungen von Brachflächen allgemein.“*
- Als weiterer planungsrelevanter Aspekt wird in Kap. II.1.2 (´Demographische Entwicklung`) des neuen RROP als Grundsatz (G 3) gefordert, dass „*unter Berücksichtigung des demographischen Wandels auf gleichwertige Lebensverhältnisse und eine tragfähige Sozialstruktur hingewirkt werden“* [soll]. *Dazu werden eine ausreichende Bereitstellung von Wohnraum, gesunde Umweltbedingungen, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen, eine bedarfsgerechte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen und eine wohnortnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen angestrebt. Dies schließt die Sicherung der Daseinsvorsorge mit ein. Die unterschiedlichen Bedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungs- und sozialen Gruppen (Frauen, Familien und Kindern, älteren Menschen sowie Menschen mit Behinderungen) sollen Berücksichtigung finden*“ (Hervorheb. nur hier).

  ➢ Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes trägt einerseits dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung (regionalplanerisches Ziel, somit nicht der Abwägung zugänglich) Rechnung, indem in einem voll erschlossenen Gewerbegebiet die bauliche Entwicklung lediglich in der Höhe erweitert und somit eine Nachverdichtung zu baulichen Zwecken ermöglicht wird. Die geplante Nutzung trägt auch dazu bei, das im RROP geforderte *breite Angebot an Arbeitsplätzen unterschiedlicher Anforderungen* weiter zu optimieren. Gleichzeitig werden dadurch auch Arbeitsplätze gesichert bzw. geschaffen.

Da darüber hinaus keine sonstigen planungsrelevanten Aussagen aus übergeordneten Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung erkennbar sind, welche durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung tangiert werden könnten, und da es sich um eine räumlich und funktional sehr begrenzte Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einer konkreten Zielsetzung handelt, sind an dieser Stelle weitere (allgemeine) Aussagen zur Verein-

barkeit der Plan-Änderung mit sonstigen Vorgaben der Landes- und der Regionalplanung nicht notwendig.

- Es sind somit keine der Plan-Änderung entgegenstehende Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung gegeben.

∗ Flächennutzungsplanung (FNP)

Der seit 20.07.2005 wirksame **Flächennutzungsplan 2005 der Stadt Bad Kreuznach** (FNP) stellt den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dar. Auch südlich und westlich bis südwestlich folgen gewerbliche Bauflächen, während im Südosten gemischte und anschließend Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Norden bilden die angrenzende Bahnlinie und die daran anschließende B 41 die Zäsur zu den dann folgenden Landwirtschaftsflächen des Außenbereiches.

Abb. 3: Auszug aus dem FNP 2005 mit Markierung des Geltungsbereiches (unmaßstäblich).

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes, welche die Art der baulichen Nutzung nicht ändert, ist somit bereits vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, sodass eine entsprechende Änderung des FNP nicht erforderlich wird.

∗ Bebauungsplanung

Der nun geänderte Bereich ist Teil des seit 24.06.1992 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ (Nr. P6), welcher die gesamte Bebauung zwischen dem Zubringer zur B 41 im Westen (B 428), der Bahntrasse im Norden, den Wohn- und Mischgebietsflächen bis zum Appelbach im Osten und der Mainzer Straße im Süden umfasst; im Südwesten sind auch die Flächen südlich der Mainzer Straße, zwischen der B 428 und beiderseits der Straße ´Am Grenzgraben` (mit Bauhaus und Schad etc.), bis zur Seeberflur im Westen, in den Geltungsbereich des Gesamt-Bebauungsplanes einbezogen.

▶ Zeichnerische Festsetzungen:

Der zur Änderung vorgesehene Teilbereich mit dem Betriebsgelände der Fa. J. Thress Stahlhandel ist festgesetzt als **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO** (s. Abb. 4). Auch westlich (Veolia-Gelände), südlich (Gewerbebetriebe südlich der Felix-Wankel-Straße und Mainzer Straße) sowie unmittelbar östlich sind Gewerbegebiete festgesetzt. Erst östlich der Grete-Schickedanz-Straße folgen Mischgebietsflächen, denen sich dann hinter einem Lärmschutzwall, Flächen eines größeren Allgemeinen Wohngebietes anschließen.

Abb. 4: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. P6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ mit der Abgrenzung (blaue Strichellinie) des Änderungs-Geltungsbereiches der vorliegenden 3. Änderung (unmaßstäblich).

Gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung für diesen Gewerbegebiets-Teilbereich „A“ nördlich der Felix-Wankel-Straße ist [*Plansymbol / -text*]

- eine offene Bebauung.....[**o**]
- mit maximal 2 Vollgeschossen .....[**II**]
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von ..... [**0,8**]
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von .....[**1,6**]
- einer maximalen Traufhöhe von .....[**TH max. 10,00 m**]
- einer maximalen Firsthöhe von ..... [**FH max. 15,00 m**]

zulässig.

Die überbaubaren Flächen (Baufenster) weisen Abstände zu den angrenzenden Verkehrsflächen von ca. 5 m auf (nicht eindeutig bestimmt, da nicht bemaßt, daher grafisch ermittelt).

▶ Textliche Festsetzungen mit Gültigkeit für den vorliegenden Änderungsbereich:

Folgende Textfestsetzungen gelten für den vorliegenden Geltungsbereich der 3. Änderung (*kursiv gesetzt sind wörtliche Wiedergaben*):

- [Ziffer 1.4.1] Gemäß den textlichen Festsetzungen sind *die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen des Bebauungsplanes zulässig* (in allen Gewerbegebietsflächen).
- [Ziffer 1.4.2] *Einzelhandelsunternehmen sind unzulässig* (im Änderungsbereich und weiteren Teilen der Gewerbegebiete).
- [Ziffer 3.4.2] Trotz der Festsetzung der offenen Bauweise (s. o.) ist in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig.
- [Ziffer 5.2] *Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° sind zulässig* (in Gewerbegebieten und in Mischgebieten).
- [Ziffer 5.3] *Bei Garagen und Bauten der Versorgung sind auch Flachdächer zulässig.*
- [Ziffer 5.6] *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig*.
- [Ziffer 5.7] *Freistehende Werbetafeln und –anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten*.
- [Ziffer 6.1] *Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig*.
- [Ziffer 7.2] *Im Misch- und Gewerbegebiet sind die ausgewiesenen privaten Grünflächen, mit Ausnahme erforderlicher Zugänge und Zufahrten, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten*.
- [Ziffer 9.2] *Im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet ist durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster, Tore usw. sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen, dass die jeweiligen zulässigen Schallleistungspegel, bezogen auf die anrechenbare Grundstücksfläche, nicht überschritten werden*.
- [Ziffer 9.2.1] *Die anrechenbaren Grundstücksflächen sind im Gewerbegebiet und Mischgebiet die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Hofflächen.* („Hofflächen“ sind gemäß Legende zum B-plan im Plangebiet die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sodass also [*die überbaubaren* und *die nicht überbaubaren Grundstücksflächen,* somit demnach] die gesamte Grundstücksfläche als Bezugsfläche zu werten ist).
- [Ziffer 9.2.2] *Die zulässigen Schallleistungspegel betragen tagsüber / nachts für Gewerbegebiete: Lw“ 60/45 dB(A).*
- [Ziffer 10.1] *Im Plangebiet dürfen massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0m über Straßenniveau nicht überschreiten.*
- [Ziffer 12.2] *Garagen im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- [Ziffer 15.1 – unter „Ausnahmen“] „*Von den vorstehenden Vorschriften können Ausnahmen zugelassen werden hinsichtlich ….* der *Höhe von massiv erstellten Einfriedungen bis max. 2,50 m im Mischgebiet und Gewerbegebiet, jedoch nur an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen.*

4.2 Schutzgebiete und sonstige planungsrelevante Vorgaben

- **Erhaltungsziele und Schutzzweck der NATURA2000-Gebiete** (FFH-Gebiete / Vogelschutzgebiete): Der Geltungsbereich liegt außerhalb von NATURA2000-Gebieten. Die nächst gelegenen großräumigen NATURA200-Gebiete sind das Vogelschutzgebiet ´Nahetal` (Nr. 6210-401) sowie das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet ´Untere Nahe` (Nr. FFH-6113-301), welche hinter dem Nahedamm das engere Flußbett der Nahe umfassen, aber einen Abstand von ca. 650 m zum Änderungsbereich aufweisen.
  - ➢ *Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete werden durch die relativ kleinräumige Änderung des Bebauungsplanes mit zudem sehr geringen Änderungen hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit auf dem zudem bereits gewerblich genutzten und somit entsprechend vorbelasteten Standort im Siedlungsinnenbereich sowie in hinreichendem Abstand von 650 m zu diesen Schutzgebieten (mit dazwischen liegenden Flächen und Elementen wie Lärmschutzwand, Bundesstraße, Brückenbauwerken und ausgedehnten Landwirtschaftsflächen) nicht beeinträchtigt (dazu s. auch Erläuterungen im Umweltbericht).*

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht**:

  Das Plangebiet berührt keine sonstigen Schutzgebiete / -objekte nach Naturschutzrecht. Die Grenzen des o.g. FFH-Gebietes der Nahe sind auf Höhe des Plangebietes identisch mit denen des Naturschutzgebietes *´Untere Nahe`* (NSG-7133-053), das somit ebenfalls ca. 650 m entfernt liegt.
  - ➢ *Auch hier ist es aber aus den in vorstehendem Absatz erläuterten Gründen ausgeschlossen, dass diese relativ kleinräumige und zudem inhaltlich eher geringfügige Plan-Änderung in dieser Entfernung zum Schutzgebiet dessen Schutzzweck und den dazwischen liegenden Nutzungen in irgendeiner Form nachteilig beeinflussen könnte.*

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Trink- und Grundwasserschutz**:

  Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und der gesamte Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes liegen in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes (WSG „Bad Kreuznach, nördlich der Nahe“, EDV-Nr. 401 000 440). Das Wasserschutzgebiet hat durch die Abgrenzung Planreife erlangt und ist somit zu beachten.
  Bis zum Erlass einer Rechtsverordnung sind den Trinkwasserschutz betreffende wasserwirtschaftliche Anforderungen mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord – Obere Wasserbehörde – zu klären. Grundsätzlich sind folgende Hinweise für die Bebauung zu beachten:

  a) Für die Verlegung der Abwasserleitungen müssen die Anforderungen des ATV / DVGW Arbeitsblattes A 142 .Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten“ und der DIN 1986 T 30 zu erhöhten Anforderungen an das Rohrmaterial und die Überwachung auch für Grundstücksentwässerungsanlagen eingehalten werden.
  b) Die Lagerung wassergefährdender Stoffe muss nach der in Rheinland-Pfalz gültigen Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VawS) und seit August 2017 die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV- in der jeweils gültigen Fassung erfolgen.
  c) Unzulässig ist der Umgang (Lagern, Abfüllen, Umschlagen, Herstellen, Behandeln und Verwenden) mit wassergefährdenden Stoffen, sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen, ausgenommen in der Schutzzone III A die oberirdische Lagerung und der sonstige Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

bis zur Gefährdungsstufe B, vorausgesetzt, das Vorhaben wird rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme der unteren Wasserbehörde angezeigt und die Anlagen werden durch Sachverständige vor Inbetriebnahme, nach einer wesentlichen Änderung und wiederkehrend alle 5 Jahre auf ihren ordnungsgemäßen Zustand hin überprüft; ausgenommen von der Pflicht zur Prüfung durch Sachverständige bleiben oberirdische Anlagen zum Lagern von Heizöl mit einem Gesamtinhalt bis 5.000 Liter, Kleinmengen für den Haushaltsbedarf, Kleingebindelager bis 20 Liter Einzelvolumen und kleiner als 1.000 Liter Gesamtvolumen.

d) Die Lagerung, der Umschlag und die Behandlung und Verwendung von gefährlichen Abfällen, sowie von Materialien und Stoffen, mit denen eine erhöhte Gefährdung durch mögliche Einwirkungen auf Boden und Gewässer verbunden sein kann (insbesondere Autowracks, Altreifen, Altpapier, Kunststoff-und Leichtstofffraktionen, auslaugende Baustoffe, Fahrzeugschrott, Metallspäne, Boden und Bauschutt mit Belastungen, die einen ungesicherten Einbau nicht zulassen, nicht aufbereiteter Altgleisschotter) sowie die Errichtung, Erweiterung oder wesentliche Änderung entsprechender Anlagen sind nicht zulässig.

e) Es dürfen keine wassergefährdenden auswasch- und auslaugbaren Materialien für den Straßen- und Wegebau verwendet werden.

f) Es dürfen keine Erdaufschlüsse erfolgen, bei denen schützende Deckschichten dauerhaft vermindert werden oder bei denen Grundwasser freigelegt wird.

g) Bohrungen, z. B. für Erdwärme, sind ausgeschlossen.

h) Während der Bauphase dürfen Geräte und Maschinen nur auf dichten Flächen unter Beachtung der nach der Landesverordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe sowie der zu beachtenden technischen Regeln erforderlichen Anforderungen betankt werden. Für die Wartung, bei der wassergefährdende Flüssigkeiten anfallen, sind diese Regelwerke auch zu beachten.

i) Gering verschmutztes Niederschlagswasser (z. B. aus nicht metallisch blanken Dachflächen, ausgenommen kleinflächige Verwahrungen, aus Verkehrsflächen mit lediglich Anliegerverkehr in Wohngebieten) ist nach Zustimmung der zuständigen Wasserbehörde oder wasserrechtlicher Zulassung breitflächig oberirdisch gemäß DWA M 153 jeweils über den begrünten Oberboden oder über sickerfähige Beläge zu versickern. Für die Ableitung des stärker verschmutzten Niederschlagswassers (aus Fahrzeugstellflächen für Pkw mit mehr als 30 Stellplätzen je Grundstück, aus Fahrzeugstellflächen für den Gebrauchtfahrzeughandel , aus Betriebsflächen zum Abstellen von (auch trocken gelegten) Altfahrzeugen, aus Fahrzeugstellflächen von mechanischen Werkstätten, aus Flächen, auf denen gewerbliche Güter verladen werden, aus Flächen, die regelmäßig von Schwerlastverkehr (einschl. Flurfördergeräte) befahren werden) sind die Flächen wasserdicht zu befestigen und das Niederschlagswasser ggf. über eine Leichtflüssigkeitsabscheideanlage in den öffentlichen Kanal abzuleiten.

Es sind ansonsten keine Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete von der Planung betroffen.

- *In Abschnitt II. des Bebauungsplantextes („Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen / nachrichtliche Übernahmen“ gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) wird dies entsprechend übernommen; zudem sind die oben zitierten Aussagen der SGD in Abschnitt III. des Bebauungsplantextes (´Hinweise`, dort in Ziffer 1) aufgeführt.*
  Die Vorgaben sind bei sämtlichen baulichen Vorhaben und sonstigen Maßnahmen im Geltungsbereich einzuhalten.

- **Wasserrechtliche Schutzgebiete - Hochwasserschutz:**

  Der Änderungsbereich liegt außerhalb festgestellter Überschwemmungsgebiete der Nahe, die auf Höhe des Plangebietes bis zur B 41 reichen.

  Das Plangebiet und weite Teile des gesamten Gewerbegebietes liegen aber gemäß der Hochwassergefahrenkarte „HQ Extrem“ [http://www.hochwassermanagement.rlp.de/servlet/is/8721/] vollständig in einem Gebiet, in dem im Sinne des § 74 Abs. 2 Nr. 1 WHG Extremereignisse denkbar sind, die im statistischen Mittel sehr viel seltener als alle 100 Jahre auftreten können.
  Daraus resultiert das Erfordernis einer an diese Lage angepassten Bauweise. Die dazu in der einschlägigen Literatur (z. B. in der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung „*Objektschutz und bauliche Vorsorge*“ vom Mai 2013 sowie in der Broschüre „*Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen*“ des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (MUFV) Rheinland-Pfalz von 2008) aufgeführten Empfehlungen (bspw. Keller allenfalls mit wasserdichter, auftriebssicherer Wanne oder Verzicht auf Keller; hochwassersichere Lagerung wassergefährdender Stoffe etc.) sollten im Rahmen der konkreten Erschließungs- bzw. Hochbauplanung beachtet bzw. realisiert werden.

  ➢ *Auch diese Lage wird als „nachrichtliche Übernahme / nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzung“ nach § 9 Abs. 6 BauGB im Bebauungsplantext übernommen. Auch in der Planurkunde wurde ein entsprechender Hinweis zur Lage in einem „überschwemmungsgefährdeten Bereich“ aufgenommen.*

- **Schutzgebiete / -objekte nach Denkmalschutzrecht**

  Es befinden sich keine Kulturdenkmäler, Denkmalzonen oder sonstige denkmalrechtlich geschützte Objekte in unmittelbarer Umgebung.

  ➢ Nachteilige Auswirkungen auf denkmalrechtliche Belange sind auszuschließen.

- **Sonstige Schutzgebiete / -objekte**

  Das Plangebiet berührt darüber hinaus keine sonstigen Schutzgebiete oder -objekte.

- **Landschaftsplanung:**

  Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das gesamte Planänderungsgebiet, wie oben bereits erläutert, als gewerbliche Baufläche dargestellt.

  ➢ *Planungsrelevante Aussagen der Landschaftsplanung für den vom Eingriff betroffenen Teilbereich sind daher auch nicht gegeben, da diese bereits von einer entsprechenden Nutzung ausging.*

- **Fachplanungen:**

  Es sind keine planungsrelevanten Fachplanungen bekannt.

Weitere Erläuterungen zu planungsrelevanten Vorgaben aus umwelt- bzw. naturschutzfachlicher Sicht sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.3 Informationen zum Untergrund (Boden / Baugrund etc.), zu Altlasten / Altablagerungen und zur Radonprognose

- **Baugrund / Böden**

Es sind im Plangebiet keine kultur- und naturgeschichtlich bedeutsamen oder naturnah belassenen und aus diesen Gründen schützenswerten Böden bekannt.

Erkenntnisse zum Baugrund sind aus Untersuchungen zu älteren Bauvorhaben zumindest für einige Teilbereiche im Geltungsbereich bekannt. Die darin konstatierte grundsätzliche Bebaubarkeit sowie die getroffenen Empfehlungen lassen sich angesichts der relativ homogenen und topografisch nicht bewegten Gegebenheiten mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit auch die übrigen Teilbereiche übertragen. Dennoch sind vom Bauherrn für die neu geplanten Bauvorhaben bereits spezielle Baugrunduntersuchungen vorgesehen, um konkrete und verbindliche Aussagen zur Gebäudegründung und zum Teilbodenersatz, zur Wasserhaltung etc. zu erhalten.

Generell sollten aber auch die Anforderungen an den Baugrund der DIN 1054 (Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau), DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) und DIN 4124 (Baugruben und Gräben - Böschungen, Verbau, Arbeitsraumbreiten) sowie die Vorgaben zur Geotechnik der DIN EN 1997-1 und -2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik - Teil 1: Allgemeine Regeln und Teil 2: Erkundung und Untersuchung des Baugrunds) beachtet werden.

- **Rutschgefährdung**

Die Fläche liegt außerhalb von bisher bekannten rutschgefährdeten Zonen. Auch sonstige Massenbewegungen (Erdfall, Felssturz, Steinschlag, Tagesbruch) sind laut Kartenviewer des Landesamtes für Geologie und Bergbau [Quelle: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6] bisher nicht verzeichnet.

- **Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen**

Altlasten, Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen sind für das Gebiet des Geltungsbereiches nicht bekannt.

- **Radonprognose**

Gemäß der Radonprognosekarte [s. Karte: http://www.lgb-rlp.de/radonprognosekarte.html] liegt das Plangebiet in einer Region, in der laut Legende zur genannten Karte ein "*erhöhtes (40-100 kBq/cbm) mit lokal hohem Radonpotenzial (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten*" in der Bodenluft festgestellt wurde, das in Abhängigkeit von den jeweiligen Gesteinsschichten örtlich stark schwanken kann.

Nach Einschätzung des Ministeriums für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz Rheinland-Pfalz lassen aber die bisher in Rheinland-Pfalz gemessenen Konzentrationen den Schluss zu, dass bei geeigneter Bauausführung praktisch überall Gebäude errichtet werden können, die den notwendigen Schutz vor Radon bieten. Mit steigender Radonkonzentration erhöht sich aber das Risiko einer Erkrankung an Lungenkrebs.

Vom Bundesamt für Strahlenschutz werden bauliche und sonstige Vorsorgemaßnahmen empfohlen, um den Eintritt von Radon in das Gebäude bzw. sein Einwirken auf den Menschen weitgehend zu verhindern.

Die für die Radonvorsorgegebietsklasse I (**RVK I** - Radonaktivitätskonzentration über 20 und unter 40 kBq / cbm) empfohlenen Maßnahmen umfassen insbesondere

1. Konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatten aus Beton (Dicke ≥ 15cm);
2. Abdichtung von Böden und Wänden im erdberührten Bereich gegen von außen angreifende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien in Anlehnung an die DIN 18915 mit Materialien, die auch zur Radonabwehr geeignet sind (in der Regel entstehen dadurch keine Mehrkosten);
3. Abdichtungen von Zu- und Ableitungen, von Rissen, Fugen und Rohrdurchführungen in Boden berührenden Hausbereichen mit radondichten Materialien;
4. Abdichten von Kellertüren;
5. Zuführung der Verbrennungsluft für Heizkessel, Kaminöfen u. ä. von außen (um ein Ansaugen von Raumluft und damit die Unterdruckerzeugung im Gebäude zu reduzieren).

Für die (gemäß der o. g. Karte im Plangebiet vorkommende) Radonvorsorgegebietsklasse II (**RVK II** - Radonaktivitätskonzentration zwischen 40 und 100 kBq / cbm) werden - <u>zusätzlich</u> zu den für die RVK I empfohlenen - noch folgende Maßnahmen empfohlen:

6. Herstellung einer radondichten, komplett geschlossenen Hülle im erdberührten Randbereich des Gebäudes;
7. Ggf. Verlegung einer Dränage in der kapillarbrechenden Schicht unter der Bodenplatte (Grundwasserstand beachten).
8. Hinterfüllung vor erdberührten Außenwänden mit nicht-bindigen Materialien und Gewährleistung dafür, dass die Hinterfüllung einen Anschluss an die kapillarbrechende Schotterschicht unter der Bodenplatte besitzt, um eine Entlüftung der letzteren zu gewährleisten (an den erdberührten Wänden kann diese Funktion auch eine vliesbeschichtete Noppenfolie übernehmen); sollte die Verfüllung des Arbeitsraumes mit nicht-bindigem, rolligem Material aufgrund anderer Erfordernisse nicht möglich sein, wird eine Bodengasdrainage im Schotterbett unter der Bodenplatte empfohlen, wobei die hydrologischen Verhältnisse zu beachten sind und das Design der Bodengasdrainage und der Ableitung in starkem Maße von der Bauweise abhängig ist.
   Diese letztgenannten Maßnahmen werden vor allem auch für die Gebäude empfohlen, in denen Kellerräume dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden.

Sorgfalt bei der Radonabwehr sollte auch für die Gebäude ohne Unterkellerung gelten, weil in nicht unterkellerten Gebäuden im statistischen Mittel die Radonkonzentrationen im Erdgeschoss höher als in unterkellerten Gebäuden sind. Die Frostschürzen unter nicht unterkellerten Gebäuden verhindern, dass Bodenluft mit Radon über die kapillarbrechende Schotterschicht nach außen abgeleitet werden kann. Unter diesen Bedingungen können sich unter dem Gebäude höhere als die gemessenen Radonkonzentrationen einstellen.

Grundsätzlich ist aber – da das aus dem Boden austretende Radon durch die Atmosphärenluft sofort auf sehr niedrige Konzentrationen verdünnt wird - vor allem häufiges und intensives Lüften als wirksamste Maßnahme gegen die Aufnahme einer zu hohen Radonkonzentration in der auf den Menschen einwirkenden Luft zu nennen, sowie eine durchgehende Boden-Fundamentplatte und ein normgerechter Schutz gegen Bodenfeuchte.

Bei stärkeren Konzentrationen werden darüber hinaus auch ein Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich und der Einbau einer Radon-dichten Folie unter der Bodenplatte empfohlen.

Da die vorstehenden Ausführungen nur allgemeine Hinweise geben können, wird dem Bauherren und seinen Planern eine Radonmessung der Bodenluft empfohlen, deren Ergebnisse Grundlage für die Bauherren sein sollte, sich ggf. für bauliche Vorsorgemaßnahmen zu entscheiden und bereits in einer frühen Planungsphase entsprechende objekt-optimierte

Konzepte zum Schutz vor Radon in Zusammenarbeit mit einem Radongutachter zu entwickeln.

Die Ergebnisse von vorgenommenen Radonmessungen sollten dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB, Mainz) mitgeteilt werden, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen können.

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung;
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Weitere Informationen sind u. a. dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz, der Radon-Informationsstelle beim Landesamt für Umwelt (Mainz; E-Mail: radon@lfu.rlp.de, Telefon: 06131 / 6033-1263) sowie folgender Seite zu entnehmen:
http://mapserver.lgb-rlp.de/php_radon/meta/erlaeuterungen.pdf.

Fragen zur Geologie im Baugebiet sowie zur Durchführung und Bewertung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet das Landesamt für Geologie und Bergbau (Internet: www.lgb-rlp.de, Telefon: 06131 / 9254-0).

Um der gemeindlichen Hinweispflicht nachzukommen und eine höchst mögliche Transparenz für Architekten und Bauherren zu sichern, wurden die vorstehend aufgeführten Aussagen auch in den Bebauungsplan-Text (unter ´Hinweise`) aufgenommen.

- **Kampfmittel**

Eine bereits durchgeführte Kampfmittel-Sondierung des derzeit bereits gewerblich genutzten bzw. bebauten Geländes der Fa. Thress (Flurstück 202/4 in Flur 7, mit Ausnahme der kleinen, bisher unbefestigten nordöstlichen Spitze dieser Parzelle) Geländes hatte keine Hinweise auf Kampfmittel im Untergrund erbracht.

Derzeit sind auch keine Anhaltspunkte bekannt, die das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich vermuten lassen. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im nordöstlichen Teilabschnitt des Plangebietes (Flurstück 427/3 in Flur 7 sowie nordöstliche Restfläche der o. g. Parzelle) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Eine Kampfmittel-Sondierung dieses Teilgeländes hat bislang nicht stattgefunden. Diese ist ggf. in Eigenverantwortung des Grundstückseigners / Bauherren zu veranlassen (und ist bereits vorgesehen).

Jedwede Erdarbeiten sind in entsprechender Achtsamkeit durchzuführen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmittel bestehen, so sind aus Sicherheitserwägungen weitere Erdarbeiten sofort zu unterlassen. Zunächst muss dann eine Freimessung des Geländes erfolgen. Ist diese unter vertretbarem Aufwand nicht möglich, so muss bei allen bo-

deneingreifenden Maßnahmen eine baubegleitende Aushubüberwachung / Kampfmittelsondierung durchgeführt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, so sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde der Stadt, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu benachrichtigen.

Dies wird auch in den Hinweisen im Bebauungsplan-Text entsprechend ausgeführt.

5. Erschließung

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die seit langem vollständig realisierte Erschließung des im Geltungsbereich seit langem bestehenden Gewerbebetriebes.

Die Erschließung ist durch verkehrliche Anbindungen sowie durch die Anbindungsmöglichkeiten aller erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen an bestehende, auch für die künftige Nutzung hinreichend ausgelegte Anlagen im bzw. im unmittelbaren Randbereich des seit langem voll erschlossenen Geltungsbereiches vollständig gesichert.

5.1 Versorgung

- **Trinkwasser**

  Die Versorgung des Geltungsbereiches mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Netz ist gesichert. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Bad Kreuznach.

- **Elektrizität und Erdgas**

  In der Felix-Wankel-Straße liegen unterirdische Versorgungsleitungen, von denen jeweils Hausanschlüsse zu den bestehenden Gewerbegrundstücken und somit auch zu dem Anwesen der Fa. Thress verlaufen sodass auch diese Versorgung gewährleistet ist. Die Fa. Thress besitzt eine eigene Trafostation, die von den Stadtwerken Bad Kreuznach gewartet wird.
  Auf dem Hallendach ist seit 2008 eine Photovoltaikanlage installiert.
  Zur Warmwasseraufbereitung existiert darüber hinaus eine Solaranlage (Solarthermie).
  Die Beheizung der Büroräume erfolgt über eine Gasheizung in effizienter Brennwerttechnik.
  Der Betrieb wird inzwischen komplett über effiziente LED–Technik im Innen- und Außenbereich beleuchtet.

- **Erdwärme**

  Aufgrund der in Kap. 4.2 bereits erläuterten Lage in der Wasserschutzzone III A eines zugunsten der Stadtwerke Bad Kreuznach abgegrenzten, aber noch nicht rechtskräftigen Wasserschutzgebietes sind Bohrungen, z. B. für Erdwärme, ausgeschlossen.

- **Kommunikationsmedien**

  Auch die fernmeldetechnische Versorgung des Grundstückes ist bereits gegeben.

5.2 Entsorgung

- Abwasser:

  (***Exkurs***: Der Bauleitplan muss noch keine abschließende konkrete Regelung des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser enthalten, aber grundsätzlich erkennen lassen, wie die Problematik gelöst werden soll und z.B. durch die Bereitstellung entsprechender Flächen oder die Festlegung von Leitungsrechten die hierfür notwendigen Voraussetzungen schaffen, die dann im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Abwassersatzung zu konkretisieren bzw. umzusetzen sind.
  Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 30.08.2001 (AZ: 4 CN 9.00) kann die Versickerung anfallenden Regenwassers auf Privatgrundstücken aus städtebaulichen Gründen nach § 9 (1) Nr. 20 oder auch nach Nr. 14 BauGB vorgeschrieben werden.
  Für die Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen bzw. seine Wiederverwendung als Brauchwasser enthält jedoch § 9 (1) BauGB keine Rechtsgrundlage. Die Einrichtung von Zisternen mit Brauchwassernutzung kann demnach im Bauleitplan lediglich in Form eines Hinweises **empfohlen** werden, ist jedoch über eine entsprechend gestaltete örtliche Abwassersatzung oder aber – in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen – über privatrechtliche Verträge regelbar.)

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht keine zusätzliche Überbaubarkeit und somit keine Mehrversiegelung gegenüber der rechtskräftigen Planung.

Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser kann in die angrenzende Ortskanalisation mit Anschluss an die Kläranlage abgeleitet werden, zumal der gesamte Geltungsbereich bereits in den hydraulischen Kapazitätsberechnungen berücksichtigt ist.

In dem Radweg unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches verlaufen getrennte Leitungen für Schmutzwasser sowie für Regenwasser. Die seit langem zulässigen Einleite-Mengen in die Kanalisation werden allerdings vom in Rede stehenden Gewerbebetrieb aufgrund der weitgehenden Rückhaltung des Regenwassers (dazu s. u.) bei weitem nicht erreicht.

Da die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert bleibt, ist künftig auch keine höhere Versiegelung zulässig als bisher, sodass im Hinblick auf die Abwasserbewirtschaftung durch die vorliegende bebauungsplan-Änderung keine Änderung (bzw. zumindest keine Verschlechterung) gegenüber dem Status quo eintreten wird. Angesichts der nicht erhöhbaren Versiegelung und der am Standort ohnehin relativ geringen Niederschlagsmengen sind somit weder eine Mehrbelastung der Abflusssituation noch eine Verringerung der Grundwasserspeisung noch andere wasserwirtschaftliche Nachteile zu erwarten.

Die abzuleitende Oberflächenwassermenge sollte dennoch generell möglichst gering gehalten werden. Die Menge des von den Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers sollte durch die Einrichtung von Zisternen mit Pumpen zur Brauchwassernutzung aus ökologischen, aber auch aus wirtschaftlichen Gründen (geringere Dimensionierung von Kanälen etc., aber auch Minimierung langfristiger volkswirtschaftlicher Kosten durch Hochwasserschäden etc.) minimiert werden.

Dies ist im Planänderungsgebiet bereits in hohem Maße gewährleistet: Im Zuge des Neubaus im Jahre 1996/97 wurden auf dem Gewerbegrundstück der Fa. Thress zwei Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) errichtet, die hälftig mit dem Regenwasser von den Hallenflächen gespeist werden. Das Regenwasser wird zur Reinigung der LKW`s auf dem firmeneigenen Waschplatz verwendet.

Inzwischen erfolgt nach Auskunft des Betriebsinhabers bereits eine 100 % ige Nutzung des anfallenden Regenwassers. Seitens des Bauherrn ist auch im Falle von Erweiterungsbauten vorgesehen, diese Quote durch die Errichtung weiterer Rückhalteeinrichtungen im Geltungsbereich beizubehalten, sodass weiterhin kein oder allenfalls kaum Regenwasser in die Trennkanalisation eingeleitet wird.

Näheres ist, im Falle einer Umnutzung bzw. eines Neubaus, im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den Stadtwerken bzw. der Abwasserbeseitigungseinrichtung der Stadt abzustimmen.Aufgrund der bereits erläuterten Lage in einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet (Zone IIIA) sind für die Verlegung von neuen Abwasserleitungen bereits jetzt die Anforderungen des DVGW-ATV Arbeitsblattes A 142 „Abwasserkanäle und Abwasserleitungen in Wassergewinnungsgebieten" zu beachten.

- **Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt unverändert gemäß dem Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Bad Kreuznach. Die Abholung des Abfalls erfolgt unverändert über die Bereitstellung der Müllgefäße an der von dem Abfuhrunternehmen angefahrenen angrenzenden Felix-Wankel-Straße.

5.3 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plan-Änderungsbereiches erfolgt auch künftig unverändert im Wesentlichen über die südlich angrenzende, für gewerblichen Schwerlastverkehr ausgelegte Felix-Wankel-Straße, zu der vom derzeitigen Firmengelände aus bereits drei hinreichend groß und übersichtlich gestaltete Ein- und Ausfahrten existieren. Darüber hinaus wird als weitere Option ein zusätzlicher „Bereich für Ein- und Ausfahrt“ am Ostrand, zur ebenfalls Gewerbeflächen erschließenden Grete-Schickedanz-Straße hin, neu festgesetzt, die einen Abstand von 5 m zum benachbarten Gewerbegrundstück wahren muss..

In Kap. 1 wurde bereits erläutert, dass eines der wesentlichen Ziele der Bebauungsplan-Änderung die Erweiterung der Lagerkapazitäten des betroffenen Gewerbebetriebes ist, wodurch insbesondere auch die Anliefer- und Fuhrparkbewegungen optimiert werden sollen. Da nach der Realisierung der mit der Planung ermöglichten höheren Hochregallager die Anzahl der anliefernden LKWs und die damit verbundenen Emissionen reduziert werden können, hat dies naturgemäß auch eine Entlastung der Verkehrssituation hinsichtlich der Anlieferungen zur Fa. Thress zur Folge, sodass die Plan-Änderung ausdrücklich zu einer Entlastung der Verkehrssituation beitragen wird. Da nämlich die Belieferung der Lagerware künftig in höheren Mengen unter deutlich verbesserter bzw. möglichst maximaler Ausnutzung der Fahrzeuglast erfolgen kann (da eben mehr abgenommen und gelagert werden kann), entfallen die derzeit noch notwendigen, relativ zahlreichen separaten Anlieferungen der vielen kleinen Zulieferkommissionen zugunsten größerer, aber eben zahlenmäßig mehr oder weniger deutlich verminderter Andienungen.

Dies dient nicht nur der Verringerung von Emissionen durch den internen und externen Schwerlast-Fuhrpark, sondern auch der entsprechenden Reduzierung von potenziellen Beeinträchtigungen der näheren Umgebung durch potenzielle Lärm- und Schadstoff-Immissionen durch Transportfahrten.

Dazu ist aber auch anzumerken, dass Lieferfahrten künftig wie bisher fast ausschließlich durch Gewerbegebiete (vor allem über die Felix-Wankel-Straße und die Mainzer Straße, in untergeordnetem Maße auch über die Grete-Schickedanz-Straße) mit direkter Anbindung an die L 428 und die B 41 erfolgen, sodass Ortsstraßen oder Wohngebiete davon ohnehin fast überhaupt nicht betroffen sind.

Die innere Erschließung bzw. der interne Betriebsverkehr ist weiterhin auf dem Betriebsgelände zu regeln. Die mit der Bebauungsplan-Änderung beabsichtigte Erhöhung der Lagerkapazitäten verfolgt, wie in Kap. 1 und vorstehend bereits erläutert, u. a. ausdrücklich auch das Ziel, die Anzahl der Lkw-Fahrten zum und vom Firmengelände zu verringern, sodass sich aller Voraussicht nach in absehbarer Zeit auch kein erhöhter Flächenbedarf für den „inneren“ Betriebsverkehr (Fahr-, Ablieferungs-, Auflade- und Stellflächen) ergeben wird.

Auf dem Firmengelände unterhält das Unternehmen eine Betriebstankstelle mit einem ca. 10.000 Liter fassenden Dieseltank, einen LKW-Waschplatz mit den erforderlichen Schutz-

Vorkehrungen (boden- und grundwasserschützende Versiegelungen und entsprechende Ölabscheider).

- **Straßenrechtliche Vorgaben**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einem Streifen von 20 m (gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) entlang der Bundestraße 41 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden; dies gilt auch für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Der Geltungsbereich liegt allerdings bereits über 28 Meter vom Fahrbahnrand entfernt, sodass diese Bauverbotszone nicht tangiert wird.

Darüber hinaus bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG aber auch der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen entlang der B 41 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Allerdings darf gemäß § 9 Abs. 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine solche Zustimmung „*nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist*“.

Außerdem gelten die Absätze 1 bis 5 des § 9 FStrG (und somit die vorstehend genannten Auflagen gemäß § 9 Abs. 7 FStrG) grundsätzlich „*nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist*“.

Dieser Träger (für die betroffene B 41 vertreten durch den Landesbetrieb Mobilität Bad Kreuznach - LBM) wurde nun auch im vorliegenden Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes beteiligt. Mit Schreiben vom 05.07.207 (Az.: A-BP B 41/2017 IV 41) hat der LBM „*diese für den Bau der Hochregallager* [somit bereits konkret für die Vorhaben, welche durch die 3. Bebauungsplan-Änderung ermöglicht werden sollen (Anmerkg. i. R. der Begründung)] *erforderliche Zustimmung gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 1 FStrG unter Einhaltung der Bedingung erteilt, dass der laut Bebauungsplanunterlagen eingetragene Abstand von 32 Metern zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der B 41 eingehalten wird*“. (Der genannte Abstand von 32 Metern bezieht auf die nordwestliche Baugrenze, die im Bebauungsplan gesichert wird).

- **Ruhender Verkehr**

Der Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist nach den einschlägigen Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz (Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge – Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533) (MinBl. S. 231)) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für evtl. Neu- oder Erweiterungsbauten im Geltungsbereich zu erbringen.

Die Fa. Thress hält auf dem Firmengelände bereits eine mehr als ausreichende Anzahl an Stellplätzen für Mitarbeiter, Kunden, Lieferanten und Gäste vor. Auch sind die Betriebsflächen so konzipiert, dass auch der Schwerlastverkehr für Andienung und Abtransporte vollständig derart auf dem Firmengelände abgewickelt werden kann, dass keine Staus oder sonstige Raumnöte entstehen können; dies ist alleine schon notwendig, um Betriebsabläufe nicht einzuschränken zu müssen.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird für den Geltungsbereich unverändert ein **Gewerbegebiet** (GE) festgesetzt, da sich die grundsätzliche städtebauliche Zielsetzung gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan nicht geändert hat und der Fortbestand des hier existierenden Gewerbebetriebes gesichert werden soll.

Daher werden auch weitgehend die sonst zur Art der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen beibehalten.

Demnach werden im Änderungs-Geltungsbereich (als einzige von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen) Einzelhandelsunternehmen ausgeschlossen, für die der Gesamt-Bebauungsplan hinreichend große Flächen beiderseits der Mainzer Straße und östlich der B 428 ausgewiesen hatte, nicht jedoch (u. a.) im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung und den angrenzenden Gebieten zur Bahntrasse hin – hierdurch sollte laut Begründung „*die Funktion der Innenstadt für die Versorgung mit Verbrauchsgütern erhalten und gestärkt werden*“. Es gibt, auch angesichts der konkreten Planung des einzigen betroffenen Gewerbebetriebes, auch keinen erkennbaren Anlass, dies an diesem Standort zu ändern.

Zum anderen sind die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) weiterhin allgemein zulässig, sofern - gemäß der Vorgabe § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO - die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Hingegen werden – abweichend von den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes - die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht zugelassen.

Dies ist vor allem darin begründet, dass im Stadtgebiet derzeit die Nachfrage an gewerblichen Bauflächen deutlich höher ist als das dazu verfügbare Angebot und man daher insbesondere bereits ausgewiesene und voll erschlossene Gewerbegebiete wie das Plangebiet tatsächlich auch für gewerbliche Nutzungen sichern möchte. Zum anderen können die nun ausgeschlossenen Nutzungen auch aus infrastrukturellen Gründen deutlich sinnvoller an anderen Stellen in oder am Rande des Stadtgebietes installiert werden als in dem Plangelände, zumal diese Nutzungen in der Regel auch mehr Fahrzeugverkehr nach sich ziehen. Mit diesen Festsetzungen will der Planungsträger auch ein Nutzungsspektrum gewährleisten, das landschaftsästhetisch und strukturell mit dem immer noch dörflich geprägten Stadtteil zu vereinbaren ist.

Es werden unterschiedliche Teilbereiche (von West nach Ost: **GE_1**, **GE_2**, **GE_3** und **GE_4**) festgesetzt, welche sich durch unterschiedlich zulässige Baukörper-Höhen unterscheiden, die in der Planzeichnung jeweils eingetragen sind und die in Kap. 6.2.3 erläutert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe der im Folgenden erläuterten Maßfaktoren (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen / Firsthöhen) bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum einen auf der Grundlage der Grundstücksgröße durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.

Zur optimalen Ausnutzung dieser bereits voll erschlossenen, vorbelasteten, dem Innenbereich zuzurechnenden Fläche zu gewerblichen Zwecken (des bereits ansässigen Stahlhandelbetriebes) wird der gemäß § 17 BauNVO mögliche GRZ-Höchstwert für ein GE von 0,8 festgesetzt.

Dies entspricht auch dem bisher rechtskräftig festgesetzten Wert für das Gewerbegebiet, sodass keine größeren Grundflächen für die Baukörper und insgesamt auch keine größeren Versiegelungen zulässig sind als bisher.

Trotz der Wahl des Höchstwertes gemäß BauNVO dient dies indirekt durchaus dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, da bei einer angemessenen (hohen) Verdichtung der Gewerbeflächenbedarf teilweise an dieser bereits voll erschlossenen und von umgebender Gewerbe-Bebauung geprägten Fläche befriedigt werden kann und dadurch das Erfordernis für zusätzliche bauliche Entwicklungen in weiteren Siedlungsrandbereichen gemindert wird.

Außerdem sollen die entsprechenden Nutzungs- und Gestaltungsspielräume für den Bauherrn nicht unangemessen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung weiterhin auch durch die Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt, wobei auch hier der bisher im alten Bebauungsplan festgesetzte Wert von 1,6 (somit sogar unter dem Maximalwert des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 2,4) unverändert beibehalten wird. Dieses Maß ist ausreichend für die gewerbliche Nutzung an diesem Standort bzw. für die in Kap. 1 erläuterten Ziele der vorliegenden Änderung.

6.2.3 Maximale Höhe der baulichen Anlagen

Um zu gewährleisten, dass sich die Baukörper im Geltungsbereich trotz der beabsichtigten Erhöhung in die nähere Umgebung einfügen, ist es erforderlich, die maximale Höhe der baulichen Anlagen verbindlich vorzugeben.

- **Bezugspunkt**

Zur eindeutigen Bestimmbarkeit der zulässigen Höhen wird in der Planzeichnung ein weitgehend unveränderter Bezugspunkt für die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen festgelegt (im rechtskräftigen Bebauungsplan waren die Höhenangaben gemäß Legendentext nur als „*bezogen auf das vorhandene Gelände*“ festgeschrieben).

Es handelt sich um den im Plan eingezeichneten Punkt an der östlichen Grenze der Hauptzufahrt des betroffenen Gewerbegeländes von der Felix-Wankel-Straße auf das Betriebsgelände; dies ist die Oberkante der dortigen Beton-Randeinfassung des Gehweges am Rand der asphaltierten Zufahrt, somit am Fuß des dortigen Schiebetür-Pfostens auf einer absoluten Höhe von 99,70 m ü. NN.

- **Maximale Firsthöhe (FH)**

Die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ($FH_{max.}$) ist wesentliche Voraussetzung, um die ortsbildgerechte Außenwirkung sicher zu stellen, aber auch um den Nachbarschaftsschutz im Hinblick auf Besonnung, Belichtung usw. zu gewährleisten.

Die Bemessungen sollen andererseits aber auch eine möglichst optimale Ausnutzung der Flächen für die geplanten Hochregallager ermöglichen.

Bisher sind für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sowie für die südöstlich folgenden Gewerbeflächen entlang der Grete-Schickedanz-Straße maximale Firsthöhen von 15,0 m festgesetzt. Die Bebauungsplan-Änderung schreibt folgende Änderungen fest:

- ▶ Erhöhung der $FH_{max.}$ auf 19,50 m im westlichen Teilgebiet **GE_1**

  Aus den in Kap. 1 bereits ausführlich erläuterten Gründen soll dieses Maß nun im westlichen Teilabschnitt des Änderungs-Gebietes (im Teilgebiet **GE_1**), zur Ermöglichung der

dort geplanten Hochregallager, **auf 19,50 m erhöht** werden. Dies stellt die deutlichste Änderung der Maße der baulichen Nutzung dar, die in den in Kap. 1 geschilderten betrieblichen Erfordernissen und Zwängen begründet ist und in der städtebaulichen Gesamtbetrachtung aus den im Folgenden aufgeführten Gründen auch vertretbar ist:

- Die künftig hier möglichen Baukörper liegen nicht nur am nördlichen Rand des Bebauungsplangebietes, sondern auch am nördlichen Rand der bestehenden und der künftig überhaupt möglichen Bebauung. Unmittelbar nördlich grenzen zunächst der Radweg und sodann die ansteigende Böschung mit der Bahntrasse an, hinter der dann eine Lärmschutzwand und die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 41 folgen. Weiter nördlich kann langfristig keine Bebauung entstehen (Überschwemmungsgebiet, Verkehrstrassen etc.).
- Somit können die neuen und höher zulässigen Baukörper fast überhaupt keine Verschattungen in angrenzende Bereiche auslösen, die davon nachteilig betroffen sein könnten. Selbst der östlich folgende bestehende Gewerbebetriebskomplex, welcher (zumindest bei spätnachmittäglicher und jahreszeitlich bedingt tief stehender Sonne) im potenziellen Schattenbereich der maximal 19,50 m hohen Hallen liegen könnte, ist bereits über 100 m entfernt von diesen, sodass nennenswerte bzw. spürbare Verschattungseffekte angesichts der diffusen Lichtausbreitung selbst diesem Gebiet gegenüber nicht möglich sind.
- Vielmehr bewirkt die <u>Reduzierung</u> der bisher zulässigen Firsthöhe von 15 m auf nunmehr nur noch 11,50 m (in den Teilgebieten **GE $_2$** und **GE $_4$**) bzw. gar 8,0 m (im Teilgebiet **GE $_3$**) der diesem Teilgebiet näher gelegenen Bereiche (dazu siehe Erläuterungen unten) sogar eine entsprechende Verringerung von potenziellen Beeinträchtigungen (die gleichwohl angesichts der zu wahrenden landesbauordnungsrechtlichen Mindestabstände auch ohne diese B-plan-Änderung nicht gravierend sein könnten).
- Aufgrund der Beschränkung der Erhöhung auf den westlichen Teilbereich werden die künftig höher zulässigen Gebäudekörper im westlichen Teilgebiet **GE $_1$** (FH $_{max.}$ dort 19,50 m) dann zum nächsten Mischgebiets-Grundstück im Osten einen Abstand von über 130 Meter, zum nächst gelegen Wohnbaugrundstück (dahinter) gar einen Abstand von mehr als 195 Metern einhalten, sodass ein nennenswert beeinträchtigender (oder gar erheblich störender) optischer Eindruck auf diese Grundstücke nicht gegeben sein kann.
- Auch sind zu den westlich und südlich folgenden Gewerbegebieten hin jeweils hinreichende Abstände von den höheren Hallen aus gewährleistet, da außer dem Baufenster-Abstand von je 5 m im Süden dort noch die 10 m breite Fläche der Felix-Wankel-Straße und im Westen zusätzlich noch der ca. 5 m breite Fuß- und Radweg und dann auch noch der 5 m tiefe Parkplatz liegt und sodann auch auf den potenziell betroffenen Gewerbegrundstücken ihrerseits nochmals je 5 m breite nicht überbaubare Flächen folgen.
- Schließlich hatte der Planungsträger frühzeitig angemahnt, dass zur weiteren Verringerung der möglichen Außenwirkung der hohen Hallenkörper ein entsprechendes Farbkonzept für die Hallenfassaden-Gestaltung zu erstellen ist. Dieses hatte zur Aufgabe, zum einen die Fernwirkung der Gebäude und generell die Außenwirkung des gesamten künftigen Baukörper-Komplexes stark zu mindern bzw. zu minimieren und zum anderen den visuellen Eindruck aus der näheren Umgebung möglichst ansprechend zu gestalten. Eine von einem renommierten Farbgestalter erarbeitete gestufte Strukturierung der Fassaden in Grau-, Blau- und Grüntönen konnte anhand von Foto-Simulationen von zahlreichen Standorten aus der näheren, aber auch der weiteren Umgebung (so z. B. auch vom Bosenberg, von Winzenheim oder Brücken über die B 41 aus etc.) in den räumlichen Zusammenhang gestellt und entsprechend „realitätsnah“ bewertet werden.

Diese Simulationen wurden in den politischen Gremien der Stadt und im Ortsbeirat Planig vorgestellt und zweifelsfrei als „eingriffs-mindernd“ bzw. teilweise gar als optisch bereichernd gegenüber der sonstigen stadtbildästhetischen Gewerbestruktur gewertet.
Die Realisierung dieser Farb-Konzeption bei allen künftigen Neubauten im Änderungsgebiet kann allerdings nicht über die Bauleitplanung geregelt werden; gleichwohl wird die Umsetzung aber verbindlich über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt als Planungsträger und dem betroffenen Gewerbebetrieb gesichert.

- Verringerung der $FH_{max.}$ auf 11,50 m im Teilgebiet **GE_2** und im östlichen Teilgebiet **GE_4**

  In dem an das vorgenannte Teilgebiet östlich angrenzenden Teilgebiet **GE_2** (mit den derzeitigen Bestandshallen 1 und 2) sowie im östlichen Drittel des Plangebietes (im Teilgebiet **GE_4**) hingegen wird die maximale Firsthöhe jeweils **auf 11,50 m reduziert**. Hier sind zwar mittel- bis langfristig ebenfalls Hochregallager vorgesehen, die allerdings eine deutlich geringere vertikale Lagerkapazität aufweisen müssen.
  Mit dieser Verringerung im östlichen Teilgebiet **GE_4** kann auch ein ortsbildästhetisch wahrnehmbarer höhen-gestufter Übergang zu den weiter östlich folgenden Mischgebietsflächen mit geringeren Maximalhöhen sowie zu den sich dann, hinter dem Lärmschutzwall, anschließenden Wohngebietsflächen erzielt werden. Wie oben bereits erläutert, werden dadurch die künftig maximal 19,50 m hohen Gebäudekörper im Teilgebiet **GE_1** derart große Abstände zu potenziell betroffenen Bereichen wahren, dass nennenswerte Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

- Verringerung der $FH_{max.}$ auf 8,0 m im Teilgebiet **GE_3**

  Im zentralen Bereich des überplanten Gebietes (im Teilgebiet **GE_3**) wird die maximale Firsthöhe sogar **auf 8,0 m reduziert**. Dies betrifft im Wesentlichen den derzeit als Einfahrtsbereich mit Freilagerflächen, Stellplätzen sowie den in 1-geschossiger Container-Bauweise errichteten Verwaltungs-, Büro- und Sozialräumen genutzten Bereich östlich der vorhandenen Hallen.
  Dieses Teilgebiet wird dadurch langfristig als optisch bzw. stadtbildästhetisch sowie lokalklimatisch wirksame „Schneise“ zwischen den Bereichen mit höheren Baukörpern gesichert. Gleichwohl sollen aber auch betriebswirtschaftliche bzw. logistische Spielräume, bspw. für die Errichtung eines höheren (auch 2-geschossigen) Verwaltungsgebäudes o. ä., nicht unnötig eingeschränkt und auch diesbezüglich eine bauliche Weiterentwicklung bzw. Nachverdichtung gesichert werden.

- Zulässige Überschreitungen der Firsthöhe

  Zur Vermeidung von unangemessenen Einschränkungen werden in den Textfestsetzungen drei besondere Fälle definiert, in denen die festgesetzten Firsthöhen überschritten werden dürfen.

  1. So darf die Firsthöhe für betrieblich bzw. technisch notwendige Anlagen (z. B. Lüftungsanlagen oder Dachaufstiegs- bzw. Aufgangsbauten etc.) um maximal 1,0 m überschritten werden, wenn ihre Grundfläche 2 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche nicht überschreitet. Dies dient der Ermöglichung dieser gerade bei Gewerbebauten zumeist notwendigen Anlagen, bei gleichzeitiger Wahrung eines nicht durch weithin sichtbare technische Elemente verfremdeten Siedlungsrandbildes, welches durch die Beschränkung der Höhe und der Grundfläche dieser Anlage gewährleistet werden kann.
  2. Außerdem darf die Firsthöhe auch für Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren überschritten werden, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als die potenziellen Nachteile im Hinblick auf ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange. Diesen Belangen muss aber dennoch durch mehrere Ein-

schränkungen Rechnung getragen, die an anderer Stelle der textlichen Festsetzungen (als gestalterische Vorgaben) definiert werden (u. a. auch zur maximalen Höhe der Überschreitungen etc.; dazu siehe Erläuterungen in Kap. 7.2 der vorliegenden Begründung).

3. Schließlich wird aber auch eine Ausnahme von den maximal zulässigen Firsthöhen im Teilbereich **GE $_3$** zugelassen, wo es (gemäß bereits vorliegender Betriebsablaufplanungen) aus logistischen Gründen für den Gewerbebetrieb wichtig wäre, unmittelbar neben den geplanten Hallen des Teilgebietes **GE $_2$** einen 1- oder 2-teiligen Blechlagerturm errichten zu können, der jedoch höher sein müsste als die für diesen Teilbereich festgesetzte niedrigere Firsthöhe von 11,50 m. Daher wird festgesetzt, dass hier als Ausnahme „*turm- oder silo-artige Bauwerke*“ zulässig sind, wobei zum einen deren (Gesamt-)Grundfläche auf 70 qm beschränkt wird, um die hier vorgegebene Höhenentwicklung nicht infrage zu stellen und tatsächlich nur einen solchen (1- oder 2-teiligen) „Turm“ zuzulassen, welcher aus der sonstigen Gebäudehöhe nur punktuell herausragt. Zum anderen wird auch für diese Ausnahme die maximale Firsthöhe auf die der Gebäude im Teilbereich **GE $_1$** (und somit eben auf 19,50 m) begrenzt, um unangemessen hohe Elemente auszuschließen.

- **Maximale Traufhöhe (TH), Zahl der Vollgeschosse**

Auf die bisherigen Festsetzungen von Traufhöhen (es waren für den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sowie für die südöstlich folgenden Gewerbeflächen entlang der Grete-Schickedanz-Straße maximal 10,0 m zulässig) sowie der Zahl der Vollgeschosse (es waren maximal 2 Vollgeschosse zulässig) wird im vorliegenden Fall verzichtet, da diese Vorgaben angesichts der festgesetzten Maximalhöhen (welche sowohl die Außenwirkung und die Ausnutzbarkeit eindeutig und gemeinsam mit den anderen Festsetzungen auch völlig hinreichend festlegen) hier keine städtebaulich relevante Aussagekraft mehr besitzen. Außerdem müsste im Hinblick auf die konkret geplanten Flachdach-Hallen die Traufhöhe identisch mit der Firsthöhe sein.

6.3 Bauweise

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Gleichzeitig wird textlich festgesetzt, dass in allen Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplanes *eine Überschreitung der Baukörperlänge von 50 m* zulässig ist.

Dies wird grundsätzlich beibehalten - da jedoch diese Festsetzung (der Überschreitung der 50 m) von den Vorgaben des § 22 Abs. 1 BauNVO für die offene Bauweise abweicht, muss sie formal eben ausdrücklich als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO planungsrechtlich gesichert werden; es handelt sich somit lediglich um eine redaktionelle Anpassung.

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher durch die Festsetzung von **Baugrenzen** gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Plan werden zur Felix-Wankel-Straße hin sowie zu den angrenzenden Fußwegen im Westen und im Norden hin jeweils Abstände von 5,0 m zu den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Dies sichert hinreichende Abstände zwischen den gewerblichen Nutzungen und diesen öffentlichen, auch von Fußgängern und Radfahrern genutzten Räumen, die zudem überwiegend zu begrünen sind (dazu s.u.).

Der rechtskräftige Plan hat eine überbaubare Fläche durchgehend bis zur Grete-Schickedanz-Straße und zu dem nordöstlich angrenzenden Fußweg festgesetzt, sodass - nach der inzwischen erfolgten Grundstücksteilung - nun somit zu den benachbarten Gewerbebetrie-

ben lediglich die Vorgaben der Landesbauordnung gelten. Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden die östlichen Baugrenzen jedoch, auf Grundlage der langfristigen Planung des Stahlhandelbetriebes, bereits festgesetzt.

So ist im Bereich der bestehenden Hauptzufahrt zur Ostgrenze hin ebenfalls ein 5 m breiter Abstand zur Grenze einzuhalten, in dem allerdings weiterhin die Stellplätze für Pkw, Motorräder und Fahrräder sowie die vorhandene Trafostation oder andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, nicht jedoch Gewerbe-Hochbauten. Dieser Abstand von 5 Metern wird auch an anderen Stellen zum östlich angrenzenden Gewerbekomplex (Flurstücke 427/5 und 427/6) gesichert.

Allerdings beschränken in den Bereichen, in denen aus die aus artenschutzrechtlichen Gründen vorzusehenden Naturschutzflächen festgesetzt sind, deren Abgrenzungen naturgemäß die überbaubaren Flächen. Die daraus resultierenden Abstände der Baugrenzen auch zu den folgenden öffentlichen Fuß- und Radwegeflächen dienen neben den artenschutzrechtlichen dann (u. a. durch die Freihaltung von Bebauung und die Begrünung; s. u.) auch stadtbildästhetischen und lokalklimatischen Zwecken.

6.5 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Infolge der großen zusammenhängenden Baufenster-Flächen wird festgesetzt, dass oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (die also - wie die bestehende Trafostation - der Versorgung oder der Ableitung von Abwasser dienen) sowie Garagen und Carports nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird gesichert, dass die in vorstehendem Kapitel erläuterten Randbereiche zu allen angrenzenden öffentlichen Flächen tatsächlich von jeglichen außenwirksamen baulichen Anlagen frei bleiben. Lediglich Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Als Abweichung von dieser Regelung werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der Baugrenzen zugelassen - dies allerdings nur, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,0 m zu einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche oder einem öffentlichen Weg aufweisen und darüber hinaus auch keine sonstigen Festsetzungen (Flächen für den Naturschutz, Flächen mit Pflanzbindungen oder Pflanzgeboten o. ä.) entgegenstehen. Damit wird die o. g. grundsätzliche Zielsetzung gewahrt, und es sind die in Rede stehenden Anlagen infolge dieser Bedingungen de facto lediglich am Ostrand der geplanten Zufahrt, wo derzeit bereits eine Stellplatz-Reihe, ein Fahrrad-Stellplatz sowie eine Trafostation vorhanden sind, sowie entlang der sonstigen Grenzen zur gewerblich genutzten Nachbarparzelle 427/6 zulässig.

Schließlich wird auch noch eine ergänzende Ausnahmeregelung festgesetzt, um eine voraussichtlich erforderlich werdende neue Trafostation im Randbereich des Gewerbegebietes (konkret vorgesehen an der südwestlichen Ein- und Ausfahrt) zu ermöglichen. Eine solche Fläche darf als Ausnahme auch näher an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche oder einen öffentlichen Weg und kann auch in einer nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen platziert werden. Allerdings darf von diesen Abstands- bzw. der Eingrünung dienenden Flächen eine Grundfläche von maximal 30 qm in Anspruch genommen werden. Außerdem werden auch Flächen mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (zur erhaltender Pflanzstreifen entlang der Felix-Wankel-Straße) sowie festgesetzte Baumstandorte (zu erhaltende oder neu zu pflanzende) ausdrücklich von dieser Ausnahmeregelung ausgeschlossen.

6.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Es werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB verschiedene Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

6.6.1 Artenschutzrechtlich begründete Festsetzungen

Infolge der Ergebnisse, die sich aus der frühzeitig eingeholten artenschutzrechtlichen Beurteilung[1] (die Anlage 1 zum Umweltbericht ist) ergaben, wurde – da streng geschützte Arten im Geltungsbereich festgestellt worden waren – ein spezieller Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Schutz der Mauereidechsen erarbeitet werden; auch dieser Beitrag[2] ist nun Anlage 2 zum Umweltbericht.

Aus den sich daraus ergebenden Erfordernissen werden zum Schutz der Fauna mehrere Festsetzungen getroffen.

- So ist die Rodung von Gehölzen jeweils ist nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar eines Jahres zulässig. Die Rodefrist stellt zwar lediglich eine nachrichtliche Übernahme einer ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgabe (des § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) dar, wird aber ausdrücklich in die Textfestsetzungen übernommen, um dieser Auflage eine bessere „Wahrnehmbarkeit“ zu sichern.
- Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität des Lebensraumes der im Rahmen der Untersuchung im Geltungsbereich festgestellten Mauereidechsen-Population sowie zur dauerhaften Gewährleistung ihres günstigen Erhaltungszustandes sind die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Mauereidechse“ (Büro VIRIDITAS 2017b) aufgeführten Maßnahmen in der dort vorgegebenen zeitlichen Abfolge vorzunehmen.

  Es handelt sich im Wesentlichen um vorbereitende und begleitende Maßnahmen, um die Maßnahmen zur Vergrämung betroffene Tiere (auf die dafür eigens vorbereiteten Mauereidechsen-Habitate im Geltungsbereich) sowie um die Vorgaben zur Bestellung einer Umweltfachbegleitung und zur Einrichtung eines Risikomanagements - was aufgrund der Komplexität des Maßnahmenmanagements (v. a. infolge der unterschiedlich denkbaren Reihenfolgen verschiedener Bauabschnitte) unerlässlich ist. Diese umfangreichen Maßnahmen sind in Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen zusammengefasst – es gelten für die Realisierung aber die differenzierteren Beschreibungen aus dem Fachbeitrag, wobei deren Umsetzung durch eine Umweltbaubegleitung und die regelmäßige Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde gesichert wird.

  Es sei dazu an dieser Stelle auf die entsprechenden Aussagen im Umweltbericht sowie in besagtem Fachbeitrag verwiesen.
- Aus den Vorgaben des o. g. Fachbeitrages resultiert zudem das in Ziffer 1.9.1 festgesetzte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB.

---

1 VIRIDITAS (2017a): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtliche Beurteilung (Kurz-saP). Weiler, 23.10.2017.

2 VIRIDITAS (2017b): Stadt Bad Kreuznach OT Planig „Bauvorhaben Stahlhandel Thress GmbH & Co. KG“ Änderung des Bebauungsplans P 6 „Gewerbegebiet beiderseits der B 41, westlich von Planig“ der Stadt Bad Kreuznach – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Mauereidechse. Weiler, 23.10.2017.

- Die Sicherung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse wird darüber hinaus auch durch das in Kap. 6.10 erläuterte bedingte Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 BauGB gesichert (dazu s. u.).

Durch diese konkreten Festsetzungen kann den artenschutzrechtlichen Erfordernissen in vollem Umfang Rechnung getragen, und es können die Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

6.6.2 Maßnahmen in den nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen

In den Randbereichen des Geltungsbereiches werden Flächen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB neu festgesetzt.

- Dabei sind die derart festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, gemäß den Vorgaben des o.g. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zu entwickeln und zu pflegen (s. o., s. Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen).
- Hingegen sind übrigen derart festgesetzten Teilbereiche des Geltungsbereiches, die in der Planurkunde <u>nicht</u> als Maßnahmenbereiche „M4“ bis „M8“ gekennzeichnet sind, entweder der freien Entwicklung zu überlassen oder mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (soweit dies mit den landesnachbarrechtlichen Vorgaben vereinbar ist), oder sie sind fach- und standortgerecht anzusäen und regelmäßig zu mähen.

Insgesamt werden nun ca. 7.400 qm (davon alleine ca. 6.400 qm als Eidechsen-Habitate) als Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Außer der Erfüllung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse dienen diese Flächen und Vorgaben auch der Erfüllung stadtbildästhetischer (Begrünung, Auflockerung, Abschirmung) und lokalklimatischer Belange.

Damit kann im Änderungs-Geltungsbereich auf jeden Fall eine deutliche Höher-Gewichtung dieser Belange und damit eine städtebauliche Verbesserung des Geländes gegenüber der bisherigen Bebauungsplanung erzielt werden (die lediglich eine *gärtnerische Anlage und Unterhaltung* dieser zudem auch durchweg nur 5m breiten Randbereiche, ohne jegliche Gestaltungsvorgaben, vorgegeben hatte), ohne dass dem Gewerbetreibenden - abgesehen allerdings vom zwingend erforderlichen Flächenverlust infolge der Eidechsen-Habitate - dadurch nennenswerte Einschränkungen auferlegt werden.

6.7 Anpflanzungen

Es werden Vorgaben zur Herstellung einer Randeingrünung des Änderungsgebietes zur Felix-Wankel-Straße hin festgesetzt, um zum einen laubreiche Grünstrukturen mit ihren lokalklimatischen, lufthygienischen, ästhetischen und faunistischen Gunstwirkungen in diesem Gewerbegebiet neu zu schaffen und um zum anderen eine zumindest partielle Abschirmung der künftig höher zulässigen Hallenkörper durch Laubbäume zu dieser öffentlichen Straße hin zu sichern.

Daher sind an den festgesetzten Stellen hochstämmige Laubbäume I. oder II. Ordnung aus der im Bebauungsplantext aufgeführten Pflanzenliste in der dort vorgegeben Mindestqualität (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen und zu erhalten. Um dem Grundstückseigentümer aber hinreichende Spielräume für seine gewerblichen Nutzungen und die erforderliche Infrastruktur zu belassen, dürfen die im Plan zeichnerisch festgelegten Baumstandorte den Bedürfnissen der konkreten Objektplanung angepasst und somit um bis zu 8 Meter vom jeweils eingezeichneten Standort entfernt gepflanzt werden, wobei jedoch die Anzahl der Bäume nicht unterschritten werden darf.

Dies bedeutet auch eine entsprechende Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der dazu für diese nicht überbaubaren Randbereiche – mit Ausnahme der Vorgabe einer „gärtnerischen Gestaltung“ – überhaupt keine Festsetzungen getroffen hatte. In Verbindung mit den vom Eigentümer bisher bereits freiwillig gepflanzten Baumreihe aus standortgerechten Arten entlang seiner Grenze zur Felix-Wankel-Straße (dazu s. nachfolgendes Kapitel) kann somit eine durchgehende Baumreihe hergestellt werden, welche mittel- bis langfristig die Außenwirkung von möglichen hohen Hallenbaukörpern wirksam zu mindern vermag.

6.8 Erhalt von Pflanzungen

Zum Erhalt des vom Gewerbetreibenden auf freiwilliger Basis hergestellten, ca. 130 m langen Pflanzstreifens entlang der Felix-Wankel-Straße wird dieser, einschließlich der darin enthaltenen hochstämmigen Ahornbäume, gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB verbindlich **zum Erhalt festgesetzt**. Dieser Streifen weist bereits jetzt eine abschirmende Wirkung auf und belebt den öffentlichen Raum dieses ansonsten sehr „grün-armen“ Gewerbegebietes.

Auch die beiden Bäume und der Pflanzstreifen entlang (östlich) des Haupteinfahrtbereiches, zwischen dem Haupttor und der Trafostation, werden zum Erhalt festgesetzt.

All diese Strukturen (Gesamtgröße ca. 823 qm) weisen die bereits genannten positiven Wirkungen im Hinblick auf die Aspekte Lokalklima, Lufthygiene sowie Stadt- bzw. Landschaftsbild auf und stellen nicht zuletzt auch kleine Refugien bzw. Teillebensräume für siedlungsangepasste Tierarten (insbesondere Insekten, aber auch zahlreiche Vogelarten) dar.

Sollte ein derart festgesetzter Baum absterben oder aus anderen Gründen nicht erhalten werden können, so ist er – in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde - gleichwertig (durch einen stadtklimatoleranten Laubbaum) zu ersetzen. Der Bereich um derartige Bäume herum ist gemäß DIN 18920 bzw. nach den Vorgaben der RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu schützen und von jeglicher Bautätigkeit freizuhalten.

6.9 Immissionsschutz

Die Inhalte der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes – im Wesentlichen die zulässige Erhöhung der Baukörper - haben formal keine nennenswerten, auf jeden Fall aber keine nachteiligen Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtlichen Belange.

- Es ist allerdings davon auszugehen, dass die nun möglichen höheren Gebäudekörper einen aktiven Schallschutz gegenüber den Immissionen aus dem Bahnlärm und aus den Emissionen der dann folgenden Bundesstraße darstellen werden, sodass auf die nahe gelegenen sonstigen Bauflächen mit hoher Wahrscheinlichkeit geringere Schall-Immissionen einwirken werden.
- De facto wird außerdem die Errichtung der nun ermöglichten Hochregallager zur Folge haben, dass bisherige Freilagerflächen zugunsten dieser Einhausungen entfallen werden, was naturgemäß auch eine Minderung von Schallemissionen auf die nähere Umgebung zur Folge hat.
- Auch die bereits in Kap. 1 erläuterte Verringerung des Schwerlastverkehrs, die infolge der künftig größeren Lagerkapazitäten im Änderungsgebiet sicher zu erwarten sein wird, wird zu einer entsprechenden Verminderung von Lärm- und Schadstoff-Emissionen führen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan seinerzeit auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz werden, soweit sie auch den

Änderungsbereich betreffen, unverändert in die Änderung übernommen. Demnach dürfen im Plangebiet die Schallleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschritten werden. Gemäß der Begründung zum Ursprungs-Bebauungsplan diente dies folgendem Zweck:

> *„Darüber hinaus ist festgesetzt, dass im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Dorfgebiet durch schalldämmende Maßnahmen bzw. durch die Auswahl geeigneter Baustoffe für Wände, Dächer, Fenster und Tore sowie durch die Stellung der Baukörper sicherzustellen ist, dass die jeweils zulässigen Schalleistungspegel nicht überschritten und somit am nächstliegenden Aufpunkt eines benachbarten Baugebietes die dort maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden“*.

Gemeinsam mit dem festgesetzten Lärmschutzwall wurde so die Vereinbarkeit der Nutzungen mit dem östlich folgenden Mischgebiet und dem dann folgenden Wohngebiet gewährleistet.

Um diese immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit auch künftig – auch im Hinblick auf geänderte rechtliche Vorgaben - zu sichern, wird im Rahmen der vorliegenden 3. Änderung ergänzend festgesetzt, dass im Falle einer Erweiterung eines Umbaus oder Neubaus oder einer sonstigen potenziell emissionsrelevanten Änderung von Nutzungen eines im Geltungsbereich ansässigen Gewerbebetriebes „*im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen [ist], dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den nächst gelegenen schutzwürdigen Immissionsorten (so insbesondere die Mischgebiets-Flächen entlang der östlichen Seite der Grete-Schickedanz-Straße sowie die östlich davon (hinter dem Lärmschutzwall) folgenden Wohngebietsflächen) eingehalten werden*“.

Mit diesen zusätzlichen Vorgaben kann somit die immissionsschutzrechtliche Vereinbarkeit der Bebauungsplan-Änderung mit den umgebenden Nutzungen - wie bisher - auch langfristig gewährleistet werden, zumal in diesem Fall jeweils konkrete Vorhaben bewertet werden können, ohne auf Prognosen angewiesen zu sein.

6.10 Bedingtes Baurecht

Es werden Vorbedingungen für die Rechte auf bauliche Nutzungen in die Textfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wird das Instrument des <u>bedingten Baurechts</u> gemäß § 9 Abs. 2 festgesetzt.

> Demnach ist eine Durchführung von Erdarbeiten bzw. jeglicher sonstiger die Bodenoberfläche verändernder Maßnahmen in den Teilflächen des Änderungs-Geltungsbereich, in denen laut dem „Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag Mauereidechse“ Individuen der streng geschützten Mauereidechse festgestellt wurden (Abgrenzung siehe Karte 1 des genannten Fachbeitrages) ist erst nach der in Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen erläuterten Vergrämung der Tiere in die dafür vorgesehenen Habitate (dazu siehe Karte 2 des genannten Fachbeitrages) zulässig.
>
> Der Beginn derartiger Maßnahmen in den einzelnen Teilgebieten ist abhängig von der Reihenfolge der Baumaßnahmen und nur mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich. Die Vorgehensweise ist rechtzeitig und kontinuierlich mit der Unteren Naturschutzbehörde und der gemäß Ziffer 1.5.1.2 der Textfestsetzungen zu bestellenden Umweltfachbauleitung abzustimmen, und es ist jeweils zu belegen, dass im Sinne des § 44 Nr. 5 BNatSchG durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der Art im räumlichen Zusammenhang kontinuierlich und weiterhin erfüllt wird.

Die dazu erforderlichen Maßnahmen bzw. die in dem Fachbeitrag aufgeführte Vorgehensweise wird über die vorliegende Bebauungsplanung planungsrechtlich gesichert (dazu siehe Textfestsetzungen).
Der Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung zur vorliegenden Bebauungsplan-Änderung.

Der ´besondere Fall`, bei dem dieses städtebauliche Instrument des bedingten Baurechts nur eingesetzt werden darf, ist im vorliegenden Fall dadurch gegeben, dass die strengen artenschutzrechtlichen Regelungen (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) erfüllt werden müssen, zumal Alternativen hier nicht möglich sind. In diesem Fall kann die Zulässigkeit der baulichen bzw. der Gewerbenutzung bzw. eben schon der vorbereitenden Erdarbeiten an eine solche aufschiebende Bedingung geknüpft werden. Die Stadt bzw. der Gewerbetreibende (Grundstückseigentümer) wissen dadurch, dass die neue Nutzung erst nach Eintritt der Bedingung zulässig ist, und können entsprechend planen und kalkulieren. Anderenfalls wäre die Einhaltung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht zu gewährleisten.

Die getroffene Festsetzung bestimmt auch den Eintritt der Bedingung (wann die erforderlichen Maßnahmen als erfüllt angesehen werden können) hinreichend konkret. Auch erscheint der Eintritt der Bedingung hinreichend gewiss, zumal er durch eine Bestätigung der zuständigen Naturschutzbehörde (nach entsprechender fachlicher Abnahme) förmlich beschieden werden muss.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Abschnitt 2. der Textfestsetzungen werden einige bauordnungsrechtlich-gestalterische Festsetzungen getroffen, die dazu dienen sollen, ästhetisch unerwünschte Erscheinungen vom Stadtbild fern zu halten, ohne aber gleichzeitig den Bauherrn in diesem bereits durch unterschiedliche gewerbliche Nutzungen mit sehr disparaten Gestaltungselementen geprägten Gebiet allzu viel Gestaltungsspielraum zu nehmen.

Aus diesem Grunde (und auch zur weiteren Gleichbehandlung) werden im Wesentlichen auch nur die entsprechenden Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

- zur Dachneigung
- zu Einfriedungen sowie
- zu Werbeanlagen

übernommen (soweit diese für das Gewerbegebiet galten) und nur teilweise und allenfalls in geringem Umfang teilweise ergänzt bzw. konkretisiert.

Darüber hinaus werden lediglich noch Festsetzungen zu Anlagen zur solaren Energiegewinnung getroffen, die im alten Bebauungsplan (von 1992) naturgemäß nicht vorgegeben wurden.

7.1 Dächer

Unverändert wird die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, wonach Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig sind. Diese Vorgabe belässt hinreichende Spielräume und hat sich in diesem Gewerbegebiet bewährt.

7.2 Solare Energiegewinnung auf Dächern

Neu gegenüber der bisher rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplanes wird ausdrücklich festgesetzt, dass die Installation von Fotovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren generell zulässig ist, deren ökologische Gesamtwirkung (insbesondere zum Klimaschutz sowie zu

einer dezentralen Energieversorgung) hier höher gewichtet wird als eventuelle ortsbildgestalterische bzw. landschaftsästhetische Belange.

Zur besseren gestalterischen Einbindung in die Dachelemente wird jedoch festgesetzt, dass die Neigung solcher Anlagen auf Hauptgebäuden dem des Daches entsprechen muss und der Überstand über der Dachhaut grundsätzlich auf maximal 30 cm beschränkt wird; außerdem dürfen sie keinen Überstand über das Dach aufweisen.

Bei flachen oder flach geneigten Dächern sind hingegen auch freistehende Anlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig, da ansonsten auf ihnen keine Solaranlagen mit einer sinnvollen Neigung errichtet werden könnten. Diese müssen dann aber mindestens 2,0 m von den Rändern des Daches zurückbleiben, um eine optisch mglw. nachteilige Außenwirkung zu minimieren.

7.3 Einfriedungen

Auch die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, wonach massiv erstellte Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen, wird unverändert übernommen, um nachteilige Wirkungen von ortsuntypischen bzw. unmaßstäblichen Mauern oder sonstige Anlagen in den öffentlichen Raum hinein zu vermeiden.

Ergänzend wird lediglich der für dieses Maß geltende Bezugspunkt textlich konkretisiert (Oberkante einer der jeweiligen Einfriedung folgenden öffentlichen Verkehrsfläche), um dies eindeutig zu bestimmen und um entsprechende Missverständnisse zu vermeiden.

7.4 Werbeanlagen

Schließlich werden auch mehr oder weniger restriktive Aussagen zu Werbeanlagen aus dem alten Bebauungsplan übernommen und um einige wenige Festsetzungen ergänzt, was zur Vermeidung allzu stark außen- oder gar fernwirksamer Werbe-Elemente am Nordrand des Siedlungskörpers von Planig notwendig erscheint.

So sollen Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig sein, nicht jedoch für Erzeugnisse fremder und mit der jeweiligen Nutzung nicht verbundener Hersteller, um den zunehmenden ´Wildwuchs` von Werbetafeln für ortsfremde Firmen an exponierten Fassaden von (Wohn-)Gebäuden (zumeist funktionsgemäß an exponierten Stellen) zu mindern, die zunehmend von Privatleuten zur Verfügung gestellt werden und das Orts- und Landschaftsbild zumeist nachteilig beeinflussen. Diese Festsetzung war grundsätzlich bereits im alten Bebauungsplan enthalten und wird nun lediglich konkretisiert.

Auch die ebenfalls (gemäß der alten Begründung) „*aus Gründen der Stadtbildgestaltung*“ getroffene Vorgabe, dass freistehende Werbetafeln und –anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und eine Gesamthöhe von 3,50 m nicht überschreiten dürfen, wird unverändert aus der bisher geltenden Bebauungsplan-Fassung übernommen.

Ergänzend wird darüber hinaus im Zuge der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt, dass im Geltungsbereich eine Anbringung von Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb des Firstes unzulässig ist. Dies ist insbesondere darin begründet, dass die vorliegende Änderung ausdrücklich der Ermöglichung höherer Baukörper dient, die dann aber nicht auch noch durch Werbeanlagen übertroffen werden sollen.

Schließlich werden aber auch Werbeanlagen mit bewegtem Licht oder Wechselbildern sowie Werbeanlagen nach Art sog. ´Skybeamer` o. ä. generell ausgeschlossen, um derartige stark außenwirksame, bisweilen gar die Verkehrssicherheit gefährdende und eher großstädtisch` bzw. ´industriell` anmutende Anlagen den Charakter dieses „Stadtteil-Gewerbegebietes“ am Übergang zur freien Landschaft (und unmittelbar neben Bahn und B 41) nicht beeinträchtigen.

8. Umweltprüfung

Zur angemessenen Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht (UB) gemäß den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen werden im Umweltbericht (UB) erläutert und begründet.

Die im Umweltbericht und dem diesem als Anlage beigefügten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Aussagen sind Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Im UB wird dargelegt, wie Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.
Die im vorliegenden Falle relativ umfangreichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung des Eingriffes werden in Kapitel 5.1 des UB erläutert und begründet.

Es finden sich im UB außerdem Erläuterungen und Begründungen zu den im Rechtsplan festgesetzten

- **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB.

9. Umsetzung der Planung

9.1 Eigentumsverhältnisse

Die nun zur Umplanung vorgesehenen Plangrundstücke 202/4 und 427/3 in Flur 7 der Gemarkung Planig befinden sich im Eigentum des hier ansässigen Gewerbebetriebes der Fa. J. Thress GmbH & Co. KG Stahlhandel.
Die teilweise in den Geltungsbereich einbezogene Felix-Wankel-Straße ist hingegen eine kommunale Fläche.

9.2 Bodenordnung

Infolge der vorstehend genannten Eigentumsverhältnisse ist kein förmliches bodenordnendes Verfahren erforderlich.

9.3 Kosten, Finanzierung

Die Trägerschaft von Kosten für die erforderlichen Planungen, Gutachten etc. sowie für die Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich wurde mittels eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Bad Kreuznach (als Planungsträger; als Verwaltung sowie als Träger der Abwasserbeseitigung) und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die ggf. nicht in dem Städtebaulichen Vertrag erfassten und zugeordneten Kosten werden auf Grundlage der entsprechenden Satzungen bzw. Haushaltsansätze der Stadt Bad Kreuznach finanziert.

9.4 Flächenbilanz / Statistik

Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf (digital ermittelt; Abweichungen aber möglich):

Festgesetzte Nutzung	**Fläche, ca. [qm]**	**Anteil [%]**
Gewerbegebiet	51.117	97,73 %
davon Flächen mit Festsetzungen für umwelt- bzw. naturschutzfachliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	*7.411*	*14,5 % des GE-Gebietes*
davon Flächen mit Erhaltungsbindungen für bestehende Gehölzpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	*823*	*1,6 % des GE-Gebietes*
Straßenverkehrsflächen (nachrichtliche Übernahme Bestand)	1.185	2,27 %
Gesamtfläche	**52.302**	**100,00%**

Anlagen

[Angaben zu Anlagen siehe Auflistung hinter dem Inhaltsverzeichnis auf S. 3].

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung.

Bad Kreuznach, den _____

_____
Oberbürgermeisterin Dr. Heike Kaster-Meurer