

GLIEDERUNG

1. Allgemeines
2. Änderungen des Bebauungsplanes
 - 2.1 Partielle Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.
 - 2.2 Errichtung eines Lärmschutzwalles nördlich der Planstraße A
 - 2.3 Untergliederung des Gewerbegebietes

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan „Rambusch“ liegt im Norden der Gemeinde Otterbach. Für den Bebauungsplan wurde am 29. Januar 2001 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Am 28. Januar 2002 wurde der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans sind bei der Bodenordnung und bei der Erschließung zum Teil neue Erkenntnisse aufgetreten, die eine Änderung des Bebauungsplanes in Teilen erforderlich machen.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 6. Februar 2002 wurde daher ein Änderungsverfahren eingeleitet.

Mit Aufstellungsbeschluss vom 25. Februar 2002 wurde daher ein Änderungsverfahren eingeleitet. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange werden die Anregungen am 24. Juni 2002 behandelt und der Offenlegungsbeschluss gefasst.

2. Änderungen des Bebauungsplanes

2.1 Partielle Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel.

Zur Sicherung der Versorgung der Bewohner des Plangebietes, der Gemeinde Otterbach sowie umliegende Gemeinden wird für den nordöstlichen Teilbereich des Gewerbegebietes die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter und eines Getränkemarktes angestrebt. Um entsprechend attraktive Angebote sicherstellen zu können, wird eine Verkaufsfläche benötigt, die die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel erfordert. Um die gewünschte Marktansiedlung zu erreichen, sind des Weiteren nachfolgende Änderungen notwendig:

- Erhöhung der maximal zulässigen Traufhöhe auf 10 m
- Änderung der offenen Bauweise in eine abweichende Bauweise bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand, wie in der offenen Bauweise zu errichten sind, jedoch eine Gesamtgebäuelänge von 70 m zulässig ist. Diese Festsetzung wird gleichzeitig auf das Gewerbegebiet übertragen.
- Neudefinition der zulässigen Versiegelung für das Sondergebiet und das Gewerbegebiet: Die Fahrstraßen können als gepflasterte Bereiche ausgebildet werden. Die Parkplätze sind mit versickerungsfähigem Belag auszubilden.
- Die Begrenzung der Stützmauern auf 1 m wird für das Gewerbe- und Sondergebiet gelockert und hierbei festgelegt, dass Böschungen über 1 m durch eine Begrünung von mind. 70 % einzugrünen sind.

Um die raumordnerische Abstimmung für die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel zu erreichen, wurde im Vorfeld bzw. parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine raumordnerische Prüfung beantragt. Parallel hierzu wurde für einen kleineren Markt auf der Westseite des Gebietes (Gewerbegebiet) ein Bauvorantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters gestellt, der zwischenzeitlich bestätigt wurde.

Im Zuge der raumordnerischen Prüfung wurden Anregungen und Bedenken durch die Planungsgemeinschaft Westpfalz, die Universitätsstadt Kaiserslautern, die Industrie- und Handelskammer Pfalz, der Einzelhandelsverband Rheinland-Pfalz zu den zulässigen Bruttogeschossflächen vorgetragen.

Durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd wurde die raumordnerische Prüfung vorgenommen und festgehalten, dass aus Sicht der Raumordnung Landesplanung gegen den geplanten Lebensmittelsortimentsmarkt (im Osten des Gebietes) keine Bedenken bestehen, wenn die Bruttogeschossfläche 1 850 m² nicht überschreitet. Bei der Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde das Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung gewürdigt und hierauf aufbauend eine Festlegung der zulässigen Bruttogeschossflächen vorgenommen. Hierbei wird unter Bezugnahme auf die Agglomerationsthematik der im Gewerbegebiet durch Bauvorbescheid auf 1 200 m² Bruttogeschossfläche (BGF) begrenzte Lebensmitteldiscounter auf 1 050 m² BGF zu begrenzen (Abzug von 150 m²) und den Lebensmittelmarkt im Sondergebiet unter Aufnahme dieses Kontingentes auf 2 000 m² BGF zu begrenzen.

Gleichzeitig wurde wegen der Einpassung der beiden Baukörper in das Gelände festgelegt, dass ein Flächentausch erfolgen soll, sodass nunmehr das Sondergebiet für die Lebensmittelvollsortimenter im Westen des Gebietes und das Gewerbegebiet mit dem Lebensmitteldiscounter im Osten des Gebietes liegen soll.

2.2 Errichtung eines Lärmschutzwalles nördlich der Planstraße A

Ausgehend von den Anregungen verschiedener Bürger aus dem Ortsteil Sambach wird nördlich der Planstraße A ein Lärmschutzwall vorgesehen. Zwar werden durch den Bebauungsplan keine unzumutbaren Lärmbelastigungen verursacht. Im Hinblick auf das Optimierungsgebot wird jedoch ein Lärmschutzwall festgesetzt, der im mittleren Bereich eine Höhe von 2,5 m erhalten soll. Nach Osten und Westen ist der Lärmschutzwall abzuflachen. Die Böschungen nach Norden sind mit wechselnden Böschungsneigungen auszubilden.

Um das Baurecht für den Lärmschutzwall zu erhalten, wird die Integration der betroffenen Flächen in den Bebauungsplan vorgenommen. Die Flurstücke 1203, 924/5, 924, 916/4 und 916/5 werden in den Bebauungsplan integriert und als öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf den Flächen für den Lärmschutzwall wird ergänzend die Kennzeichnung der Schutzmaßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durch das Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern vorgetragen, dass die Realisierbarkeit der Ortsumgebung durch den Bebauungsplan nicht behindert werden darf. Um dies auszuschließen sieht der Bebauungsplan im Bereich der Planstraße A im Norden des Gebietes die Option um eine Ausweitung um eine Linksabbiegespur vor. Die entsprechende Zusatzfläche für die Straßenverkehrsfläche ist als "von Bebauung freizuhaltende Fläche" hier festgesetzt. Die Grünfläche verschiebt sich dem gemäß nach Norden. Ebenso wird der Lärmschutzwall um die Breite der möglichen Linksabbiegespur nach Norden versetzt um hier keine Beschränkungen zu erlangen. Ausgehend von der Anregung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz wird festgelegt, dass der Lärmschutzwall lediglich aus unbelastetem Erdmaterial errichtet werden kann.

In Abstimmung mit dem Straßen- und Verkehrsamt Kaiserslautern wird der Lärmschutzwall nach Westen fortgesetzt um den Kreisel ebenfalls mit abzuschirmen. Für die Offenlegung des Bebauungsplanes ergibt sich somit eine Ausweitung des Plangebietes und die damit verbundene Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.

2.3 Untergliederung des Gewerbegebietes

Ausgehend von aktuell vorliegenden Anfragen hat sich gezeigt, dass deutliche Nachfragen für kleinere Gewerbegrundstücke vorliegen, so dass es sinnvoll wird, die Gewerbefläche durch eine Zusatzerschließung zu unterteilen. Der Bebauungsplan wird daher durch eine ergänzende Planstraße mit Wendeanlage ergänzt und die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur Planstraße abgeändert.

Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2002

.....
Dipl.-Ing. J. Wilhelm