

# **Bebauungsplan „Gewerbepark an der A 63, Teil IV - Greenpark“**

## **Begründung**

**zur Beteiligung  
gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadt: **WÖRRSTADT**  
Verbandsgemeinde: **WÖRRSTÄDT**  
Landkreis: **ALZEY-WORMS**

Verfasser: **Dieter Gründonner, Landschaftsplaner u. Umweltingenieur (FH)**  
**Martin Müller, B.Sc. Raumplanung, Stadtplaner**

## Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 BauGB	17.04.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19	11.05.2023
Stadtratsbeschluss über die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	18.07.2023
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt Nr. 37	14.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	vom 15.09.2023 bis 13.10.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gem. § 4 (1) BauGB	Schreiben vom <b>11.09.2023</b> mit Frist bis <b>13.10.2023</b>
Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung	xx.xx.xxxx
Billigung der Planentwurfes	xx.xx.xxxx
Stadtratsbeschluss über die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	xx.xx.xxxx
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Nachrichtenblatt	xx.xx.xxxx
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Mit Fristverlängerung	bis xx.xx.xxxx
Entscheidung über die Abwägung	xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan und die bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen durch den Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 LBauO und § 24 GemO	xx.xx.xxxx
Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der bauordnungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Nachrichtenblatt	xx.xx.xxxx

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1 PLANUNGSANLASS</b>	<b>4</b>
<b>2 PLANGEBIET UND VORGABEN</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	4
2.2 Einfügung in die Gesamtplanung	4
2.2.1 Landesentwicklungsprogramm	4
2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)	4
2.2.3 Flächennutzungsplan	5
2.2.4 Bebauungsplan	6
2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus	6
<b>3 BESTANDSANALYSE</b>	<b>7</b>
3.1 Bestehende Nutzungen	7
3.2 Erschließung	7
3.3 Gelände	7
3.4 Angrenzende Nutzungen	7
<b>4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)</b>	<b>7</b>
4.1 Grundzüge der Planung	7
4.2 Erschließung	8
4.3 Versorgungsleitungen	8
4.4 Entwässerung	8
4.4.1 Schmutzwasser	8
4.4.2 Regenwasser	9
4.5 Immissionsschutz	9
4.6 Überplanung von Wirtschaftswegen / Bodenschutzfläche	9
4.7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz und Landschaftspflege,	11
<b>5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>11</b>
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen	12
5.1.3 Verkehrsflächen	12
5.1.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie	12
5.1.5 Entwässerung und Regenrückhaltung	12
5.1.6 Natur- und Artenschutz	12
5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	12
<b>6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN</b>	<b>13</b>
<b>8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>13</b>

## **1 PLANUNGSANLASS**

---

Die Stadt möchte die im Flächennutzungsplan zwischen dem juwi-Betriebsgelände und dem Autohof ausgewiesenen GE-Flächen bauplanungsrechtlich sichern bzw. entwickeln und das entsprechende Baurecht über den vorliegenden Bebauungsplan schaffen.

Dadurch soll auch die Verbindung des gesamten „Gewerbepark an der A 63“ über eine neue Verkehrstangente zum „Businesspark mit Verkehrsdienstleistungszentrum“ geschaffen und dieser dort über den neu errichteten Kreisel an die B 420 sowie die A 63 angebunden werden. Dies soll zur Entlastung der Kreuzung Schornsheimer Chaussee / B 420 beitragen.

Ziel des Bebauungsplanes ist weiterhin, die ESG-Nachhaltigkeitskriterien (Environmental Social Governance) im Rahmen eines Gesamtkonzeptes verbindlich umzusetzen und auf fossile Brennstoffe zur Energiegewinnung zu verzichten.

## **2 PLANGEBIET UND VORGABEN**

---

### **2.1 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtgröße von ca. 11,75 ha befindet sich östlich des Siedlungskörpers der Stadt Wörrstadt, Verbandsgemeinde Wörrstadt, Kreis Alzey-Worms und südlich der B 420. Der Standort ist über eine öffentliche Straße, die im Rahmen der Umsetzung der Bebauungspläne „Gewerbepark an der A 63, Teil III – Nord“ und „Gewerbepark an der A 63, Teil III – Zentralgebäude“ errichtet wurde, an die „Schornsheimer Chaussee“ angebunden und kann von hier aus sowie aus Osten kommend über den Autohof erschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Alle Flurstücke liegen in Flur 12: 71/1, 72/1, 73/1, 74/1, 75/1, 76/1, 77/1, 79/4, 79/6, 79/7, 79/8, 80/2, 80/3, 80/4, 80/5, 81/2 und 83 tlw.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke:

- Im Norden: Flur 3, Flurstück 195; Flur 12, Flurstück 82/1
- Im Osten: Flur 12, Flurstücke 84/3, 85/28, 85/29, 86/6, 87/5, 87/6, 88/8, 89/2, 89/5, 89/6, 90/1 und 93/1
- Im Süden: Flur 12, Flurstück 12
- Im Westen: Flur 12, Flurstück 6/3, 7/1, 7/7, 8/1, 8/2, 9/5, 10/4, 11/5, 11/6, 11/8, 11/9 und 12

### **2.2 Einfügung in die Gesamtplanung**

#### **2.2.1 Landesentwicklungsprogramm**

Im Aktuellen Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz ist die Fläche ohne Signatur. Auf landesplanerischer Ebene ist demnach keine besondere Flächennutzung vorgesehen.

#### **2.2.2 Regionaler Raumordnungsplan (ROP)**

Im ROP Rheinhessen-Nahe (genehmigt am 23.11.2015 inkl. der Teilfortschreibung mit Genehmigung vom 20.06.2016) ist der gesamte Geltungsbereich als „Sonstige Landwirtschaftsfläche“ gekennzeichnet.



Abb. 1: Auszug aus dem derzeit gültigen Regionalplan Rheinessen-Nahe  
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinessen-Nahe

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der VG Wörrstadt (Stand November 2017) weist das Plangebiet vollständig als Gewerbefläche aus. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

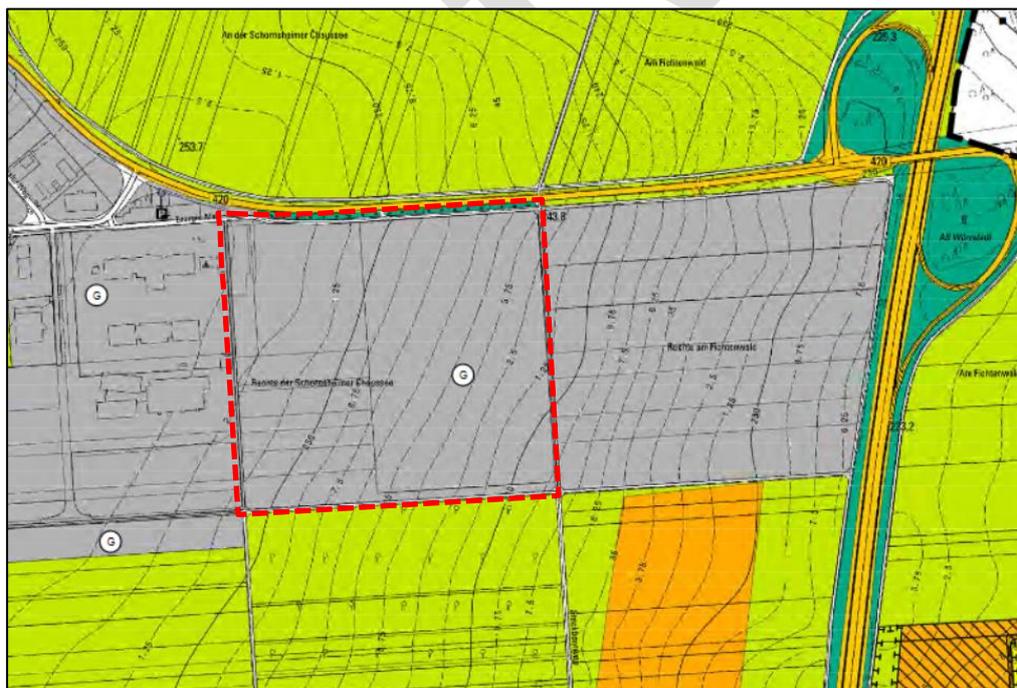


Abb. 2: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan II der VG Wörrstadt  
Quelle: VG Wörrstadt, Planstand 30.11.2017

## 2.2.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

Für die westlich angrenzenden Gewerbeflächen wurden folgende Bebauungspläne aufgestellt:

- Gewerbepark an der A 63, Teil III - Nord; Rechtskräftig seit 26.02.2009
- Gewerbepark an der A 63 Teil III – juwi Zentralgebäude, rechtskräftig seit 08.09.2011
- 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bauvorhaben juwi“; Rechtskräftig seit 22.03.2012
- Solarcarports; Rechtskräftig seit 08.09.2011

Für den östlich angrenzenden Autohof wurde folgender Bebauungsplan aufgestellt:

- „Businesspark mit Verkehrsdienstleistungszentrum“, rechtskräftig seit 17.05.2018

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzstatus

### Internationale Schutzgebiete / IUCN

Im Folgenden werden die internationalen Schutzgebiete aufgelistet, die in einem räumlichen Wirkungszusammenhang zum geplanten Vorhaben liegen. Dafür werden Suchräume definiert, in denen grundsätzlich ein Wirkungsbezug vorliegen kann. Im Einzelfall werden zudem weitere Schutzgebiete aufgeführt, sofern ein Wirkungszusammenhang über die definierten Suchräume hinaus besteht (in Hanglagen, bei Feuchtgebieten flussabwärts, o.ä.).

Tabelle 1: Internationale Schutzgebiete / IUCN in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Nationalpark	2.000 m	/		
Biosphärenreservat	2.000 m	/		
VSG-Vogelschutzgebiet	4.000 m	/		
FFH-Fauna-Flora-Habitat	2.000 m	/		
FFH-Lebensraumtypen	500 m	/		

### Weitere Schutzgebiete

Wie bei den internationalen Schutzgebieten werden in der Tabelle 2 auch für die nationalen Schutzgebiete Suchräume für einen potenziellen Wirkungszusammenhang definiert. Sind darüber hinaus Schutzgebiete betroffen, werden diese im Einzelfall ebenfalls aufgeführt.

Tabelle 2: Nationale Schutzgebiete in räumlichem Wirkungsbezug zum Plangebiet

Schutzgebietskategorie	Suchraum	Name	Schutzgebiets-Nr.	Lage zum Plangebiet
Naturschutzgebiet	1.500 m	/		
Landschaftsschutzgebiet	2.000 m	/		
Naturpark	2.000 m	/		
Wasserschutzgebiet	1.000 m	/		
Naturdenkmal	500 m	/		
Geschützter Landschaftsbestandteil	500 m	/		
Nach § 30 BNatSchG oder § 15 LNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop	250 m	/		

### 3 BESTANDSANALYSE

---

#### 3.1 Bestehende Nutzungen

Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Gewerbliche oder sonstige Nutzungen sind im überplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Die Freifläche des Kindergartens der Firma juwi im Nordwesten wird durch die Aufnahme in den Geltungsbereich in seinem Bestand bauplanungsrechtlich gesichert, durch die Planung aber nicht berührt.

#### 3.2 Erschließung

Hauptsächlich soll der Geltungsbereich verkehrlich über den östlich angrenzenden Autohof erschlossen werden. Hier wurde bereits die Verkehrsanlagen so errichtet, dass diese passgenau an die Geltungsbereichsgrenze stoßen. Zusätzlich ist das Gebiet von Westen kommend über die Schornsheimer Chaussee und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Energie-Allee, die bis zu den südlich angrenzenden Solarcarports reicht, erschlossen. Geplant ist der Anschluss an diese Straßen sowie einer Verbindung des Autohofes und der westlich angrenzenden Gewerbegebiete. Die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hier vorhanden und können in den Geltungsbereich erweitert werden.

#### 3.3 Gelände

Das Gelände weist ein gleichmäßiges Relief auf und fällt von Nordwesten nach Südosten auf einer Länge von ca. 450 m um 15 m ab.

#### 3.4 Angrenzende Nutzungen

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Bundesstraße 420, westlich und östlich schließen unmittelbar bereits erschlossene Gewerbegebiete an. Der Geltungsbereich schließt die Lücke zwischen beiden Gewerbegebieten und ergänzt die Infrastrukturanlagen bzw. bildet eine Verbindung von Ost nach West. Südlich der Fläche schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die zum Teil Windenergieanlagen beinhalten.

Westlich und östlich verlaufen entlang des Geltungsbereiches Wirtschaftswege, die durch den Lückenschluss überplant werden und entfallen sollen.

### 4 PLANUNGSABSICHT (ZIELE)

---

#### 4.1 Grundzüge der Planung

Um einen Lückenschluss zwischen den beiden bereits bestehenden Gewerbegebieten westlich und östlich des Geltungsbereiches zu schaffen und gleichzeitig die Ausweisungen des Flächennutzungsplanes zu nutzen, soll auf der bisher noch unbebauten Fläche entlang der Bundesstraße ebenfalls ein Gewerbegebiet entstehen. Dadurch sollen die bereits angelegten Infrastrukturen vollständig genutzt und die geplante Gewerbeentwicklung an dem Standort abgeschlossen werden.

Um eine gesicherte und funktionale Erschließung der gesamten im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen bis hin zum östlich gelegenen Autohof sicherzustellen, müssen die notwendigen Anbindungen nach Westen und Osten bauplanungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. Dadurch kann das parallel zur Bundesstraße 420 zu entwickelnde Gewerbegebiet sowie alle drei Teilbereiche unmittelbar, aus Osten kommend, von der Autobahnausfahrt über den neu angelegten Kreisels erschlossen und somit der Einmündungsbereich der Schornsheimer Chaussee (nordwestlich des Geltungsbereiches) zur B 420 entlastet werden. Um eine flüssige West-Ost-Verbindung gewährleisten zu können, wird die innere Erschließung des

Gebietes so gewählt, dass die Lage und Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen an die bestehenden Anlagen anknüpfen können.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches zielen darauf ab, Anforderungen des Klima-, Natur und Artenschutzes möglichst umfassend zu berücksichtigen. Neben Vorgaben zur Wasserrückhaltung, -speicherung und -verwendung werden Dach- und Fassadenbegrünungen verpflichtend festgesetzt und es ist eine weitgehende Ein- und Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Weiterhin sind umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden dadurch erheblich gemindert und mehr als im erforderlichen Umfang ausgeglichen.

## 4.2 Erschließung

Die Gewerbeflächen können zum einen über die vorhandene Infrastruktur der Schornsheimer Chaussee und der Energie-Allee erschlossen werden. Die Energie-Allee wurde bereits bis zu den südlich angrenzenden Solarcarports weitestgehend hergestellt. Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die weitere Erschließung des Gewerbegebietes in Richtung Osten vor, die hauptsächlich vorgesehene Erschließungsrichtung. Es erfolgt eine Anbindung nach Osten an die vorhandene Straße am Businesspark mit Autohof. Entsprechend werden die Straßenführung und -dimensionierung so gestaltet, dass eine durchgängige und aufeinander abgestimmte Verkehrsführung erreicht werden kann. Mittelfristig soll die Erschließung des Gebietes damit nicht mehr ausschließlich über die Anbindung der Schornsheimer Chaussee an die B 420 erfolgen, sondern vor allem auch über den neu errichteten Kreisell an der Autobahnausfahrt möglich sein.

Zur Förderung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs wurde in Abstimmung mit der Verwaltung das Fuß- und Radwegekonzept an die örtlichen Bedingungen und Anforderungen angepasst.

## 4.3 Versorgungsleitungen

Die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Zuge der Errichtung der Energie-Allee bereits hergestellt (Gewerbegebiet westlich des Geltungsbereiches). Hierbei wurde bereits darauf geachtet, dass beim Bau der am südlichen Rand verlaufenden Straße die erforderlichen Versorgungsleitungen in ausreichender Dimension berücksichtigt und mit vorgesehen wurden, so dass zukünftige Gebäude im Bereich der Gewerbeflächen daran angeschlossen werden können. Zusätzlich kann die Ver- und Entsorgung an die Anlagen des Gewerbegebietes östlich des Geltungsbereiches (Autohof) angeschlossen werden. Die konkrete Umsetzung ist im Rahmen der Bauanträge zu klären und mit den Versorgern abzustimmen.

Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen oder Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Flächen stehen für die leitungsgebundene Erschließung des Gebietes grundsätzlich zur Verfügung. Die konkrete Trassenplanung mit Leitungsführungen erfolgt im Rahmen der baulichen Erschließung und in Abstimmung mit den betroffenen Leitungsträgern.

## 4.4 Entwässerung

### 4.4.1 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll über die bestehenden öffentlichen Abwasseranlagen abgeleitet und der Kläranlage Saulheim zugeführt werden. Eine entsprechende Abstimmung mit der Abwasserbeseitigung Wöllstein-Wörrstadt AÖR ist bereits erfolgt

#### 4.4.2 Regenwasser

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine örtliche Versickerung des Regenwassers nicht vollständig möglich. Entsprechend ist eine Rückhaltung-, Speicherung und eine gedrosselte Einleitung des Regenwassers in die Kanalisation erforderlich. Hierfür sind Regenwasserableite- und -rückhaltebecken vorgesehen. Die Lage und Dimensionierung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und ist den beiliegenden Plänen zu entnehmen.

Grundsätzlich soll die Oberflächenentwässerung mit Hilfe von zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Mulden durchgeführt werden. Die Mulden dienen zum einen der Regenwasserrückhaltung, zum anderen dem geregelten Abfluss des Oberflächenwassers nach Westen und Osten.

Oberflächenwasser, welches im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes anfällt, kann durch das natürliche Gefälle weiter nach Osten fließen und den bereits bestehenden Regenwasserrückhaltungsanlagen des Autohofs eingeleitet werden. Diese Anlagen wurden bei der Errichtung bereits entsprechend dimensioniert und können eine Abflussmenge aus dem östlichen Teilgebiet von 19,5 l/s aufnehmen.

Oberflächenwasser, welches im westlichen Teilbereich des vorliegenden Gewerbegebietes anfällt, wurde in diese Berechnung nicht einbezogen und muss daher im Süden des Geltungsbereiches gesammelt, nach Westen aus dem Plangebiet mit einer maximalen Abflussmenge 4 l/s herausgepumpt und in die dort vorhandenen Einrichtungen eingeleitet werden.

Damit diese Werte effizient eingehalten werden können, werden für die Baugrundstücke max. Abflusswerte festgesetzt, die durch entsprechende Maßnahmen auf den Grundstücken einzuhalten sind.

#### 4.5 Immissionsschutz

Gemäß TA-Lärm sind als Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Konkrete Aussagen oder Festsetzungen zum Lärmschutz in Verbindung mit der östlich verlaufenden A 63 wären dann erforderlich, wenn eine Überschreitung dieser Werte zu erwarten wäre. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches weist einen Abstand von über 350 m zur äußeren Kante der Fahrbahn der Autobahn auf. Aufgrund des genannten Abstandes und der geplanten Ausweisung als GE-Gebiet ist aktuell nicht davon auszugehen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu erwarten ist. Festsetzungen zum Lärmschutz sind deshalb für den vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen.

#### 4.6 Überplanung von Wirtschaftswegen / Bodenschutzfläche

Durch den Bebauungsplan werden 5 teils ehemalige Wirtschaftsweg-Parzellen sowie 1 Bodenschutzfläche ganz oder teilweise überplant. Alle 6 Parzellen sind im Zweckflurbereinigungsverfahren Wörrstadt-Udenheim, Az. 534-04-4108 aus den 1980er Jahren entstanden.

Bei Wirtschaftswegen und gemeinschaftlichen Anlagen, die in einem Flurbereinigungsverfahren entstanden sind, sind die Regelungen des jeweiligen Flurbereinigungsplanes zu beachten. Daher muss grundsätzlich eine Außerdienststellung bzw. eine Änderung der Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes immer dann erfolgen, wenn diese Wege und gemeinschaftlichen Anlagen mit einem Bebauungsplan überplant werden sollen, unabhängig davon, ob sie künftig wieder als Wirtschaftswege festgesetzt werden oder nicht.

Im Zuge der laufenden Bebauungsplanung soll die Außerdienststellung / Änderung der Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes der durch diese Bebauungsplanung berührten Wirtschaftswege-Teilstücke und der Bodenschutzfläche durch Gemeindegenehmigung erfolgen. Folgende Teilbereiche einzelner im Flurbereinigungsverfahren entstandenen Wegeparzellen und gemeinschaftlichen Anlagen in der Gemarkung Wörrstadt, Flur 12, sind hiervon betroffen:

1. Parzelle Nr. 80/2 (ehemals Nr. 80; ca. 176 m Länge)
2. Parzelle Nr. 80/3 (ehemals Nr. 80/1; ca. 5,50 m Länge)
3. Parzelle Nr. 80/4 (ehemals Nr. 80/1; ca. 80 m Länge)
4. Parzelle Nr. 80/5 (ehemals Nr. 80/1; ca. 71 m Länge)
5. Parzelle Nr. 81/2 (ehemals Bodenschutzfläche, ca. 48 m Länge)
6. Parzelle Nr. 83 teilweise (ca. 318 m Länge)

Grundsätzlich ist in diesem Zusammenhang das Bestandsinteresse der Teilnehmer der Flurbereinigung, insbesondere an einem durch einen Wirtschaftsweg vermittelten konkreten Erschließungsvorteil, mit den für die Änderung sprechenden öffentlichen oder sonstigen Belangen abzuwägen.

Die Stadt Wörrstadt ist sich in diesem Zusammenhang bewusst, dass die Erhaltung der Wege und der gemeinschaftlichen Anlage für die ehemalige Teilnehmergeinschaft ein hohes Gut ist, nicht zuletzt, weil die Wirtschaftswege und die gemeinschaftliche Anlage wesentlich über ihre Flächenabzüge ermöglicht wurden. Dem steht jedoch die kommunale Aufgabe gegenüber, Gewerbeflächen für den Gemeinbedarf auch in Wörrstadt bereitzustellen. Dieser kommunalen Daseinsvorsorge kommt aus kommunaler Sicht ein ebenso hohes Gewicht zu.

Die Stadt Wörrstadt hat sich daher eingehend mit der Erforderlichkeit der betroffenen Wege und der Bodenschutzfläche für den landwirtschaftlichen Verkehr auseinandergesetzt und die Interessenslage an einem Fortbestehen der einzelnen Wege und der Bodenschutzfläche wie folgt geprüft:

Zu 1. Parzelle Nr. 80/2 (ehemals Nr. 80; ca. 176 m Länge):

Derzeit Nutzung als Fahrweg zur Erreichung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die vorgesehene Entwicklung dieses Bereiches zu einem Gewerbegebiet bestehen hier künftig keine landwirtschaftlichen Flächen mehr, so dass dieses Wegestück entfallen kann.

- Zu 2. Parzelle Nr. 80/3 (ehemals Nr. 80/1; ca. 5,50 m Länge) sowie  
Zu 3. Parzelle Nr. 80/4 (ehemals Nr. 80/1; ca. 80 m Länge) sowie  
Zu 4. Parzelle Nr. 80/5 (ehemals Nr. 80/1; ca. 71 m Länge) sowie  
Zu 5. Parzelle Nr. 81/2 (ca. 48 m Länge):

Alle 4 vorgenannten Flächen existieren bereits seit Jahren nicht mehr als Weg bzw. Bodenschutzfläche, sondern befinden sich in Privateigentum und werden entsprechend privat genutzt. Die nachträgliche Außerdienststellung dient lediglich dazu, die tatsächlichen Verkehrs- und Nutzungsverhältnisse in rechtssicherer Form abzubilden.

Zu 6. Parzelle Nr. 83 teilweise (ca. 318 m Länge):

Derzeit Nutzung als Fahrweg zur Erreichung der westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die vorgesehene Entwicklung dieses Bereiches zu einem Gewerbegebiet entfallen die westlichen Ackerflächen komplett. Zur Erreichung der südlich gelegenen Ackerflächen soll der Weg als kombinierter landwirtschaftlicher Fahrweg mit Fuß- und Radweg festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen soll eine Außerdienststellung der Wege und der Bodenschutzfläche bzw. Änderung der Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes erfolgen. In diesem Zusammenhang wird es als vertretbar erachtet, dass das Interesse der Stadt Wörrstadt an der Entwicklung von Gewerbeflächen höher gewichtet wird als das Interesse an einer Beibehaltung der Festsetzungen des Flurbereinigungsplanes für die oben aufgeführten Wege und der Bodenschutzfläche, zumal durch die Einziehung der Wege und der Bodenschutzfläche

für künftiges Bauland nach Auffassung der Stadt Wörrstadt keine schwerwiegenden Nachteile für die Landwirtschaft zu erwarten sind.

#### **4.7 Umwelt-, Natur- und Artenschutz und Landschaftspflege,**

Durch die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind umfangreiche Pflanzungen und weitere Maßnahmen für die Begrünung umzusetzen. Weiterhin werden Artenschutzmaßnahmen im Bereich der angrenzenden Ackerflächen erforderlich, die die Lebensraumverluste durch die Bebauung ausgleichen können und somit Störungen für geschützte Arten vermieden werden können. Weiterhin sind Maßnahmen zur Kompensation der zu erwartenden Beeinträchtigungen an anderer Stelle in Gabsheim vorgesehen. Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden auf Grundlage des § 1a (3) Satz 4 BauGB im Rahmen von städtebaulichen Verträgen gesichert.

Bezüglich des Hamsters wurde festgestellt, dass aufgrund der Kartierungen der letzten beiden Jahre nicht mehr von einem gesicherten Hamstervorkommen im Bereich des Wörrstadter Plateau ausgegangen werden kann. Eine Wiederbesiedelung erscheint vor dem Hintergrund der lokalen Bedingungen kaum aussichtsreich. Maßnahmen für den Schutz bzw. die Wiederansiedelung für den Feldhamster sollen deshalb bei Bedarf an anderer Stelle im Bereich des Vogelschutzgebietes „Ackerplateau zwischen Ilbesheim und Flomborn“ umgesetzt werden.

## **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und unter Fortführung der bisherigen Nutzungen wird für den gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 8 BauNVO.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wie z.B. Diskotheken und andere Tanzlokale, Nachtlokale aller Art wie Striptease-Lokale, Varietés und ähnliche Cabarets, Spielhallen, Spielcasinos und Spielbanken werden hier ausgeschlossen, wodurch der Charakter des bestehenden und westlich angrenzenden Gebietes aufrechterhalten werden soll. Weiterhin werden auch Tankstellen ausgeschlossen, da mit dem östlich angrenzenden Autohof hier bereits eine entsprechende Infrastruktur besteht. Um Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur zu vermeiden, werden Handelsbetriebe des täglichen Bedarfs insbesondere Lebensmitteleinzelhandel, nicht zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich mit 0,8 als Höchstwert festgesetzt. Dadurch soll eine bestmögliche Ausnutzung des Gebietes für die Gewerbeansiedlungen geschaffen und ein zusätzlicher Bedarf und weitere Flächenausweisungen vermieden werden. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze oder Nebenanlagen ist auf Grundlage des § 19 (4) Satz 2 nicht zulässig. Die Geschossflächenzahl orientiert sich ebenfalls an den angrenzenden Bebauungsplänen sowie deren Bebauungen und den Tabellen gemäß BauNVO und wird mit 2,4 als Höchstwert festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) wird auf 12 m bzw. 14 m festgesetzt. Damit wird die Höhenentwicklung der Gebäude den topographischen Gegebenheiten des Plangebietes angepasst. Eine Überschreitung dieser Höhe durch technische Aufbauten oder Werbeanlagen wird zugelassen.

Um einen möglichst flexiblen Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Gebäudestruktur und der Nutzungsmöglichkeiten für die potenziellen Betriebe zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

### **5.1.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Um einen möglichst großen Spielraum für die Stellung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird unter Berücksichtigung von zu beachtenden Abstandsvorgaben und -flächen die überbaubare Fläche so weit wie möglich innerhalb der Baugrundstücke ausgedehnt. Eine Überschreitung der Baugrenze wird nur für die Einfahrten sowie für Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und Carports zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine sukzessive und den jeweiligen Nutzungsansprüchen der zukünftigen Betriebe angepasste Bebauung des Gebietes.

### **5.1.3 Verkehrsflächen**

Neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, durch die die Erschließung des Gewerbegebietes sichergestellt wird, werden für den Fuß- und Radverkehr zusätzliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dadurch wird der Rad- und Fußgängerverkehr gegenüber dem Autoverkehr zumindest teilweise getrennt, was zur allgemeinen Verkehrssicherheit beiträgt.

### **5.1.4 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Um eine umfassende Nutzung der Solarenergie zu gewährleisten, werden neben dem allgemein gültigen Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen diese auch bauplanungsrechtlich festgesetzt. Der Planungsträger unterstreicht somit seine Absicht, dass Solarenergie in besonderer Weise erzeugt und genutzt werden soll.

### **5.1.5 Entwässerung und Regenrückhaltung**

Nach Landeswassergesetz (§ 2 LWG) ist der Anfall von Abwasser zu vermeiden. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist vor Ort aufgrund der Bodenverhältnisse allerdings nicht möglich. Zur Rückhaltung des anfallenden sowie zur Reduzierung des über die Kanalisation abzuleitenden Regenwassers sind innerhalb der Baugrundstücke Rückhalteeinrichtungen anzulegen, aus denen der Abfluss so gesteuert werden kann, dass die zulässigen Einleitemengen in die Kanalisation eingehalten werden können. Die max. Einleitemengen werden flächenbezogen festgesetzt und sind für jedes Baugrundstück einzuhalten.

Zur Minimierung des fortzuleitenden Niederschlagswassers sind u.a. offene Rückhaltebecken, unterirdisches Rigolen, der Einbau von Zisternen sowie die Nutzung als Brauchwasser sinnvoll. Sämtliche Maßnahmen sind vor Realisierung mit der Abwasserbeseitigung Wöllstein-Wörrstadt AÖR (AWW) abzustimmen.

Weiterhin werden Dachbegrünungen festgesetzt, die weitere Rückhaltekapazitäten schaffen.

Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der vorgegebenen Einleitemengen sind im Bauantragsverfahren zu erbringen und ebenfalls mit der AWW abzustimmen.

Zur Sammlung der Regenwasserabflüsse sowohl von den Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen werden öffentliche Flächen für Wasserrückhaltebecken festgesetzt.

### **5.1.6 Natur- und Artenschutz**

Zur Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes werden verschiedene Flächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, durch die die Eingriffe in Natur- und Landschaft vermindert bzw. ausgeglichen werden.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen, um Störungen insbesondere der Tierwelt und der Umwelt im Allgemeinen zu vermeiden.

### **5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Auf die Überplanung von Wirtschaftswegen wurde bereits unter Punkt 4.6 eingegangen. Weitere bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben durch die Aufstellung des

Bebauungsplans unberührt. In den Verkehrsflächen sind die für die Ver- und Entsorgung notwendigen, untergeordneten Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich zulässig.

### 5.1.8 Private und öffentliche Grünflächen

Mit der Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten wird die Freifläche des westlich angrenzenden Kindergartens bauplanungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung dienen der Aufnahme des anfallenden und über diese Fläche zurückzuhaltenden und abzuleitenden Regewassers. Die sonstigen Grünflächen dienen der Durchgrünung des Gebietes.

## 6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Um die Versiegelung zu minimieren und durch eine entsprechende Oberflächengestaltung die Versickerungsfähigkeit zu verbessern, werden entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Dachflächen und der Freiflächen getroffen.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNDATEN

Flächentyp	Flächengröße
Gewerbegebiet	8,90 ha
Straßenverkehrsfläche	0,82 ha
Fuß- Rad- o. Wirtschaftsweg	0,28 ha
Öffentliche Grünfläche	1,41 ha
Private Grünfläche	0,34 ha
<b>Insgesamt</b>	<b>11,75 ha</b>

## 8 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT IN DER BAULEITPLANUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange erfolgt gem. § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB in Form eines Umweltberichts als gesonderter Teil der Begründung und liegt gem. § 2 a Satz 3 BauGB dem Bebauungsplan in den Beteiligungsschritten nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB bei.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen berücksichtigt und entsprechend eingearbeitet. Darüber hinaus fand eine gesonderte Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zum Umgang mit den artenschutzrechtlichen Anforderungen statt.