

Nr. 40

I. Fassung

ZUR VERFÜGUNG DER KREISVERWALTUNG LUDWIGSHAFEN A. RH.	
VOM:	08. Juli 1994
Az.:	637610-13 Hochdorf-Assenheim Pb

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGBIET IM WEICHLINGSGARTEN"  
-ERWEITERUNG I (WESTLICH)

B E G R Ü N D U N G

Abdruck

1. Bauliche und städtebauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Mit Verfügung vom 10.2.1986 wurde der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Im Weichlingsgarten" durch die Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az: 63/610-13 genehmigt. Die Erschließung des Gebietes wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Ein Teil des Gebietes ist bereits bebaut, ein Großteil der übrigen Flächen ist für konkrete Bauvorhaben reserviert.

In der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim besteht aufgrund ihrer guten Verkehrslage und wegen konkreter Verlagerungswünsche bereits in den Ortsgemeinden vorhandener Betriebe weiterhin ein erheblicher Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Ein Teil davon soll in der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim ausgewiesen werden. Der Ortsgemeinderat von Hochdorf-Assenheim hat daher beschlossen, das "Gewerbegebiet Im Weichlingsgarten" in westlicher Richtung zu erweitern und die Erschließung des Erweiterungsgebietes auf der Grundlage eines Bebauungsplanes nach BauGB vorzunehmen.

1.2 Lage und Größe

Das Plangebiet schließt unmittelbar westlich an das bereits erschlossene Gewerbegebiet "Im Weichlingsgarten" an. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Landesstraße 530 (Ludwigshafener Straße)
- im Osten durch die Westgrenze des Bebauungsgebietes "Im Weichlingsgarten"
- im Süden durch einen Wirtschaftsweg ca. 200 m südlich der Ludwigshafener Straße
- im Westen durch den vorhandenen Böhler Weg.

Das Gebiet umfaßt eine Bruttofläche von rd. 3,3 ha.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim als "Baufläche" dargestellt. Dort ist jedoch eine Unterteilung in eine schmale "Grünfläche" unmittelbar neben der Landesstraße, in eine rd. 50 - 60 m breite "gemischte Baufläche" und, im südlichen Teil, in eine breitere "gewerbliche Baufläche" vorgesehen.

Da eine Mischgebietsnutzung nicht mehr den heutigen Zielsetzungen entspricht und im Bebauungsplan ausschließlich gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden sollen, muß auch eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erfolgen und bei der demnächst notwendigen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine Umplanung der gemischten Baufläche in eine "gewerbliche Baufläche" vorgenommen werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB durchgeführt.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung nördlich der Ludwigshafener Straße. Um dort unzumutbare Lärm- und Schadstoffeinwirkungen auszuschließen, wird im Bebauungsplan unter Bezug auf den Abstandserlaß Rheinland-Pfalz, Stand Febr. 1992, die Art der Betriebe auf solche beschränkt, die zu den Wohnbauten in einem Abstand von 200 bzw. 100 m zulässig sind oder aber einen geringeren Emissionsgrad aufweisen als die in der Liste namentlich angeführten. Um zweifelsfrei Störungen zu vermeiden, müssen die Betriebe bestimmter Branchen vor einer Ansiedlungsgenehmigung den Nachweis erbringen, daß von Ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Die Festsetzung nach einer nur ausnahmsweise zulässigen Ansiedlung von Speditionen, Tankanlagenreinigungsbetrieben oder ähnlichem soll Störungen durch das bei diesen Betrieben übliche hohe Verkehrsaufkommen ausschließen.

Durch diese Einschränkungen soll den Forderungen der nördlich der L 530 wohnenden Bürgern nach einem ausreichenden Immissionsschutz Rechnung getragen werden.

Für das gesamte Gewerbegebiet wird zusätzlich auch der Bau von Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich ebenfalls aus der Nachbarschaft zu der nördlich der Ludwigshafener Straße vorhandenen Wohnbebauung, für die Störungen und Belästigungen durch "laute" Vergnügungsstätten und den damit verbundenen starken Verkehr vermieden werden müssen. Darüber hinaus ist die Gemeinde bestrebt, die Qualität des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung möglichst hochwertiger Betriebe zu fördern und nicht durch störende Vergnügungsstätten beeinträchtigen zu lassen.

Durch die Einschränkung auf lediglich 2 Wohnungen für betriebswichtige Personen je Gewerbegrundstück sollen die Bewohnerzahlen im Gebiet möglichst klein gehalten und damit eventuell störende Einwirkungen auf einen nur kleinen Personenkreis beschränkt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 1,2, d.h. unterhalb der zulässigen Maximalwerte des § 17 BauNVO festgesetzt. Gründe für diese Reduzierung liegen in der Zielsetzung, die Versiegelung der Flächen möglichst gering und den Begrünungsgrad in der Nähe der Wohnbauflächen der Gemeinde relativ groß zu halten.

### 1.5 Erschließung und Versorgung

Die Verkehrserschließung ist über eine Industriestraße vorgesehen, die in Höhe des Böhler Weges von der Landesstraße 530 abzweigt, etwa in Gebietsmitte von West nach Ost verläuft und an den vorhandenen Straßenstutzen "Im Weichlingsgarten" im Osten anbindet. Diese Verkehrsführung ohne seitliche Nebenstraßen ergibt bei der vorliegenden Gebietstiefe beiderseits relativ schmale und langgestreckte Grundstücke. Das entspricht voraussichtlich aber der künftigen Nachfrage nach unterschiedlich großen Grundstücken.

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität sowie die Abwasserbeseitigung ist über die zu verlängernden örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

## Grünordnung

### 1.6.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Gelände ist z. Zt. von intensiver ackerbaulicher Nutzung bestimmt. Es ist Teil der Naturraumeinheit "Böhler Lößplatte", deren Charakteristikum eine auf einem Schotterfächer auflagernde, mehrere Meter mächtige Lößplatte ist. Entsprechend dem Löß als Ausgangsmaterial der Bodenbildung haben sich sehr fruchtbare, ertragreiche Böden mit Bodenzahlen um 90 und darüber gebildet (Höchstwert 100 Punkte).

Klimatisch liegt die Lößplatte im sonnigsten und niederschlagsärmsten Teil des Nördlichen Oberrheintieflandes.

Entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung fehlen Baum- und Strauchaufwuchs und weitgehend auch die Ackerbegleitflora. Die Landschaft des engeren und weiteren Planungsgebietes muß daher als weitgehend ausgeräumt bezeichnet werden.

### 1.6.2 Ziele der Grünordnung

Ziele der Grünordnungsplanung sind rahmende Anordnung von Feldgehölzpflanzungen in den Randbereichen des künftigen Gewerbegebietes zur Integration der baulichen Anlagen in die Umgebung und den Landschaftsraum sowie die Anordnung von heimischen Laubbaumhochstämmen entlang der Haupterschließungsstraßen. Böschungsfelder sollen als Gras-/Krautsäume angelegt, unterhalten und höchstens einmal jährlich im Herbst gemäht werden.

Die privaten Grundstücke werden zu mindestens 25 % als den natürlichen Wasser- und Klimahaushalt ermöglichende Grünflächen angelegt, wobei auf je 300 m<sup>2</sup> ein heimischer Laubbaum gepflanzt werden muß. Ebenso müssen die privaten Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit hochstämmigen, heimischen Bäumen überstellt werden.

Alle geplanten und festgesetzten Maßnahmen dienen dem anzustrebenden Ausgleich des Eingriffs innerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Soweit der Ausgleich durch die festgesetzten Maßnahmen nicht zu erreichen ist, sind Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle innerhalb der Gemarkung zu realisieren.

### 1.6.3 Ersatzflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft (s. Anlage Lageplan in Begründung)

In den folgenden Tabellen sind die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen, getrennt für die Erschließungs- und die sonstigen Flächen vor und nach der Planverwirklichung ermittelt. Für die notwendigen Ersatzflächen ergeben sich für die Erschließungsflächen 1.088 m<sup>2</sup>, für die sonstigen Flächen 13.478 m<sup>2</sup>. Insgesamt sind Ersatzflächen im Umfang von 14.566 m<sup>2</sup> erforderlich. Dabei wird bei der Realisierung der Maßnahmen davon ausgegangen, daß ökologisch geringwertige Böden (Acker) in ökologisch höherwertige überführt werden (z.B. Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Feldgehölzpflanzungen z.B. an Bachläufen oder als Boden- und Klimaschutzpflanzungen, nicht gedüngte und nicht mit Herbiziden behandelte Ackerrandstreifen, Erstaufwaldung von Ackerflächen mit standortheimischen Laubgehölzen).

Als Ausgleichsflächen werden die Grundstücke Flst.-Nr. 2686, 2687, 2688, 2688/1, 2690 und 2089 in der Gewanne "Im Ried" in Gemarkung Assenheim festgesetzt. Sie haben eine Größe von 1,56 ha und werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Landschaft

angelegt, gepflegt und unterhalten. Vorgesehen ist eine Überführung in Grünland durch Einsatz von Landschaftsrasen RSM7 mit einer Saaddichte von nicht mehr als 5g/qm.

Zusätzlich sollen ca. 50 standortheimische Obsthochstämme gepflanzt und die vorhandene Benjeshecke bis an die Ostseite des Grundstücks Flst.-Nr. 2686 fortgeführt werden.

#### 1.6.4 Ausgleichsermittlung

##### Ausgleichsermittlung der Erschließungsflächen

Wie aus den Tabellen 1 u. 2, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit vergleichend vor und nach Bebauung vorgenommen wurde, hervorgeht, kann der erforderliche ökologische Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht erreicht werden. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 676 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 241 Punkte vermindert. Die Differenz beträgt  $676 - 241 = 435$ . Diese Differenz ist durch 0,4 zu dividieren, wenn als Ausgleichsmaßnahme beispielsweise intensivgenutzter Acker (Wertziffer 0,3) in Feldgehölz (Wertziffer 0,7) umgewandelt würde, da damit eine Wertsteigerung von  $0,7 - 0,3 = 0,4$  erreicht werden kann.

Die Ausgleichsfläche beträgt dann  $435 : 0,4 = 1.088 \text{ m}^2$ .

Tabelle 1 Ökologische Wertigkeit der Erschließungsflächen vor der Bebauung

Art der Flächennutzung Größe in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (F x S)
Acker 2.065	0,3	620
Parkplatz (Schotter) 40	0,1	4
Erdweg 42	0,1	4
Erdweg 480	0,1	48
Asphaltbelag 2.411	0,0	0
Gesamtfläche 5.038		676

Tabelle 2 Ökologische Wertigkeit der Erschließungsflächen nach der Bebauung

Art der Flächennutzung Größe in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (F x S)
Gehweg 156	0,0	0
Gehweg 504	0,0	0
Asphaltstraße 1.487	0,0	0
Verkehrsgrün 644	0,3	193
Geh-/Radweg 492	0,0	0
Gehweg 340	0,0	0
Wirtschaftswg 480	0,1	48
Böhler Weg (Asphalt) 565	0,0	0
Asphaltstraße 370	0,0	0
Gesamtfläche 5.038		241

6.5 Ausgleichsermittlung der sonstigen Flächen

Aus den Tabellen 3 und 4, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit vergleichend **vor** und **nach** Bebauung vorgenommen wurde, geht für die sonstigen Flächen hervor, daß der erforderliche ökologische Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen ebenfalls nicht innerhalb des Gebietes erreicht werden kann. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 9.089 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 3.698 Punkte vermindert. Die Differenz beträgt  $9.089 - 3.698 = 5.391$ . Diese Differenz, gleichfalls durch 0,4 dividiert, ergibt eine Ausgleichsfläche von:

$$5.391 : 0,4 = 13.478 \text{ m}^2 (= \text{ca. } 1,35 \text{ ha}).$$

Tabelle 3 Ökologische Wertigkeit der sonstigen Flächen vor der Bebauung

Art der Flächennutzung Größe in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Brache 1.134	0,7	794
extensive Wiese 247	0,7	173
Acker 15.420	0,3	4.626
Acker 10.355	0,3	3.107
Erdwall 558	0,5	279
Parkplatz (Schotter) 1.102	0,1	110
Gesamtfläche 28.816		9.089

Tabelle 4 Ökologische Wertigkeit der sonstigen Flächen nach der Bebauung

Art der Flächennutzung Größe in m <sup>2</sup> (F)	Wertstufe (S)	Wertpunkte absolut in m <sup>2</sup> (FxS)
Feldgehölz 1.615	0,4	646
Feldgehölz 790	0,4	316
Gras-/Krautsaum 897	0,3	269
Gras-/Krautsaum 1.438	0,3	431
privates Grün (20%) 2.846	0,3	854
bebaub. Fläche (80%) 8.038	0,0	0
privates Grün (20%) 3.940	0,3	1.182
bebaub. Fläche (80%) 9.252	0,0	0
Gesamtfläche 28.816		3.698

Immissionsschutz

Im Rahmen eines Immissionsschutz-Gutachtens, durchgeführt vom TÜV Kaiserslautern, wurde geprüft, ob - ausgehend vom Gewerbegebiet - störende Lärmbelastungen im Wohn- und Mischgebiet nördlich der Landesstraße zu erwarten sind. Der zunächst angeregte aktive Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung entlang der Landesstraße konnte aufgrund von Ergänzungen zum Gutachten aufgegeben werden. Stattdessen werden jetzt anlagebezogene Festsetzungen auf der Grundlage des Abstandserlasses von Rheinland-Pfalz, Stand 1992, getroffen. Der notwendige Schutz der benachbarten Bebauung wird dadurch erreicht.

2. Kosten für die Gemeinde

Für die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen, entstehen der Gemeinde Hochdorf-Assenheim voraussichtlich folgende, überschläg- lich ermittelte Kosten:

2.1 Wert des Grund und Bodens gem. § 128 Abs. 1(1) BauGB	(DM 340.000,-)
2.2 Erschließungsaufwand gem. § 128 Abs. 1(2) BauGB	<u>DM 495.000,-</u>

Nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hochdorf-Assenheim vom 1.8.1980 über- nimmt die Gemeinde einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s.

rd. DM 50.000,-  
=====

Die Bereitstellung der von der Gemeinde aufzubringenden Mittel ist je nach Erschließungsfortschritt in den Haushalten der kommenden Jahre vorgesehen. Die übrigen Erschließungskosten werden entsprechend der Erschließungsbei- tragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

3. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Bodenordnung durch Baulandumlegung erforderlich.

4. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsmaßnahmen soll sofort nach Genehmigung des Be- bauungsplanes bzw. nach Abschluß der Baulandumlegung begonnen werden.

Hochdorf-Assenheim, den 16.12.1993



Ortsgemeinde  
2  
Hochdorf-Assenheim  
Ortsbürgermeister

