

1. Verfügung

Abdruck

Nr. 42

ZULASSUNG  
 vom 10. Feb. 1986  
 631610-73  
 Hochdorf-Assenheim, PC

GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET IM WEICHLINGSGARTEN"  
 -ÄNDERUNG II UND ERWEITERUNG II (ÖSTLICH)**

**B E G R Ü N D U N G**

**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. Eine 1. Änderung des Planes, die hauptsächlich die Führung der innergebietlichen Erschließungsstraßen betraf, wurde in den Jahren 1988/89 durchgeführt.

Der Plan soll für eine Teilfläche erneut geändert werden. Diese Maßnahme betrifft den bisher als "Mischgebiet" festgesetzten, unmittelbar südlich der Ludwigshafener Straße gelegenen Bereich, für den aus strukturellen Gründen eine Umwidmung zu einem "eingeschränkten Gewerbegebiet" erfolgen soll. Diese Änderung ist notwendig, da eine Mischgebietenutzung wegen der uneingeschränkt zulässigen Wohnbebauung an dieser Stelle der Gemeinde unzumutbar ist. Um jedoch störende Immissionen in den nördlich der Landesstraße 530 befindlichen Wohnbauten auszuschließen, soll gleichzeitig die zulässige Gewerbenutzung im Gebiet eingeschränkt werden. Eine solche Änderung ist mit Festsetzungen identisch, die bei der 2. Erweiterung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung vorgesehen sind.

Eine Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Im Weichlingsgarten" um 3 Grundstücke ist in östlicher Richtung geplant. Diese ist jedoch nicht für eine zusätzliche bauliche Nutzung sondern zur Anlage von dringend benötigten Stellplätzen, insbesondere für Mitfahrgelegenheiten, vorgesehen. Gleichzeitig soll die Ortseingangssituation gestalterisch verbessert werden.

Um für die Änderungen und die Erweiterung die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Hochdorf-Assenheim die Aufstellung eines Änderungs- und Erweiterungsplanes nach BauGB beschlossen.

**1.2 Lage und Größe**

Das Änderungsgebiet ist Teil des Bebauungsplangebietes "Im Weichlingsgarten". Es wird, wie bisher, im Norden durch die Ludwigshafener Straße und im Süden durch eine Linie ca. 120 m etwa parallel zur Ludwigshafener Straße begrenzt. Im Osten wird die Grenze der Erweiterung durch die Ostseite des Grundstücks 532/1 gebildet. Im Westen schließt das Gebiet an den Bebauungsplan "Im Weichlingsgarten-Erweiterung I" an.

Das Plangebiet umfaßt eine Bruttofläche von rd. 1,95 ha.

### 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist der Änderungsbereich des Bebauungsplanes bisher noch als "gemischte Baufläche" dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich, d.h. die Umwidmung von einer gemischten Baufläche in eine gewerbliche Baufläche, soll zeitlich parallel zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei soll auch die Erweiterungsfläche für die Anlage von Stellplätzen dargestellt werden.

### 1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Statt der bisherigen Festsetzung als "Mischgebiet" wird der Änderungsbereich als "Gewerbegebiet" festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird jedoch in seiner Nutzung eingeschränkt. 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 einen Abstand von 100 m einhalten müssen oder aber einen geringeren Emissionsgrad aufweisen, als die in der Liste namentlich angeführten. Um zweifelsfrei Störungen zu vermeiden, müssen die Betriebe bestimmte 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.

Zusätzlich wird 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, im Gebiet die Ansiedlung hochwertiger Gewerbebetriebe zu fördern und diese 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.

Das Maß der baulichen Nutzung ändert sich durch eine Anhebung der Grundflächenzahl von bisher 0,4 auf 0,6 und der Geschosßflächenzahl auf 1,2, d.h. auf Werte unterhalb der zulässigen Maximalwerte des § 17 BauNVO. Dadurch sollen zwar die Nutzungsmöglichkeiten erhöht, der Begrünungsgrad aber nach wie vor möglichst groß gehalten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse, d.h. die festgesetzte Gebäudehöhe verändert sich dagegen nicht. Weiterhin ist eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgeesehen.

Im Bereich der Stellplatzflächen soll keine Bebauung zugelassen werden.

## 1.5 Erschließung und Versorgung

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind ebenso wie die Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Die Erschließung der Erweiterungsfläche im Osten des Plangebietes wird durch direkte Anbindung an die Ludwigshafener Straße sichergestellt. Für eine Übergangszeit wird jedoch die Zufahrt zunächst über den Straßenanschluß Im Weichlingsgarten vorgesehen. Sobald die Ortsdurchfahrtsgrenze verlegt ist bzw. eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten auf der Landesstraße erfolgt, soll die Zufahrt gemäß der Planzeichnung ausgebaut werden.

## 1.6 Grünordnung

### 1.6.1 Zustand von Natur und Landschaft

Das für den Bau von Stellflächen für Kraftfahrzeuge vorgesehene Gelände wird von der Landesstraße 530 aus erschlossen. Es ist Teil der nahezu ebenen naturräumlichen Einheit "Böhler Lößplatte" mit einer zum Teil mehrere Meter mächtigen Lößdecke über einem den Untergrund bildenden Schottermaterial. Der anstehende, im Oberboden verlehnte Löß ist den sehr ertragreichen Lößlehmböden mit Bodenzahlen um 90 zuzuordnen.

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

Die Fläche wird derzeit ackerbaulich genutzt. Lediglich die Flächen an dem angrenzenden Überführungsweg wird von Feldgehölzen bestanden, die im Zuge der künftigen Nutzung erhalten werden können. Sonst fehlen Baum- und Strauchaufwuchs im engeren und umgebenden Planungsgebiet.

### 1.6.2 Ziele der Grünordnungsplanung

Die Nutzung als Stellplatz für ca. 150 Kraftfahrzeuge macht eine kräftige rahmende Pflanzung um die künftigen Stellflächen erforderlich. Daneben ist es notwendig, den Platz mit einem Baumraster (auf je 6 Stellplätze 1 großkroniger Baum = ca. 25 St.) zu überstellen. Es soll dadurch sowohl ein Sichtschutz aufgebaut und zugleich eine Einfügung in den landschaftlichen Kontext erreicht werden. Der Belag der Stellflächen soll wasserdurchlässig gestaltet sein (z.B. mit Fugen in Sand verlegtem Pflaster oder alternativ in wassergebundener Decke oder als Schotterrasen).

### 1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzmaßnahmen

Durch die geplanten und festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ist der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans für die Erschließungsflächen mehr als erreicht. Dadurch wird auch ein Teil des Defizits aus den Privatflächen ausgeglichen. Darüber hinaus hat die Gemeinde im Hinblick auf die Rechtsänderung durch das Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz über die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgewogen und beschlossen, daß keine Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht werden.

### 1.6.4 Ausgleichsermittlung

#### Ausgleichsermittlung der Erschließungsflächen

Wie aus den Tabellen 1 u. 2, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der Erschließungsflächen vergleichend **vor** und **nach** Bebauung vorgenommen wurde, hervorgeht, kann der erforderliche ökologische Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes erreicht werden. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 222 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 527 Punkte erhöht. Die Differenz beträgt  $527 - 222 = 305$ . Diese Differenz ist durch 0,4 zu dividieren ( $305 : 0,4 = 763 \text{ m}^2$ ) und kann bei anderen Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

**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> (FxS)
Acker 740	0,3	222
Asphaltbelag 407	0,0	0
Gesamtfläche 1.147		222

**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> (FxS)
Schutzgrün(aus Feldgehölz) 690	0,7	483
Verkehrsgrün 148	0,3	44
Parkplatz/Zufahrt(Pflaster) 50	0,0	0
Radweg 259	0,0	0
Gesamtfläche 1.147		527

### 1.6.5 Ausgleichsermittlung der sonstigen Flächen

Aus den Tabellen 3 und 4, in denen die Ermittlung der ökologischen Wertigkeit der sonstigen Flächen vergleichend **vor** und **nach** Bebauung vorgenommen wurde, geht für die sonstigen Flächen hervor, daß der erforderliche ökologische Ausgleich durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Gebietes nicht erreicht werden kann. Die absoluten Wertpunkte vor der Bebauung betragen 1.317 Punkte. Durch die geplante bauliche Nutzung werden die absoluten Wertpunkte auf 776 Punkte vermindert. Die Differenz beträgt  $1.317 - 776 = 541$ . 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 so eine Wertsteigerung von  $0,7 - 0,3 = 0,4$  erreicht werden kann.

Die Ausgleichsfläche beträgt dann  $541 : 0,4 = 1.353 \text{ qm}$ . Die Möglichkeiten der "Verrechnung" sind unter Ziff. 1.6.3 angeführt.

**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)
Acker 4.360	0,3	1.317
Gesamtfläche 4.360		1.317

**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 515	0,7	361
Baumscheibe(auf Parkplatz) 150	0,3	45
Parkplatz(Pflaster) 3.695	0,1	370
Gesamtfläche 4.360		776

### 1.7 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.

Für die Bebauung nördlich des geplanten Mitfahrerparkplatzes ist ein Lärmschutz nicht erforderlich.

### 2. Kosten für die Gemeinde

Da die Erschließungsanlagen bereits vorhanden sind, entstehen der Ortsgemeinde Hochdorf-Assenheim durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Erschließungskosten.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind bodenordnende Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

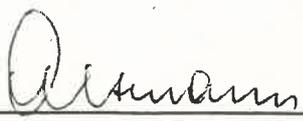
### 4. Beginn der Baumaßnahmen

Die Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden. Die Errichtung der gewerblichen Hochbauten richtet sich jetzt nach den zeitlichen Vorstellungen der privaten Grundstückseigentümer.

Die Stellplatzfläche im Osten des Plangebietes soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes angelegt werden.

Hochdorf-Assenheim, den 6. 9.1993



  
Ortsbürgermeister