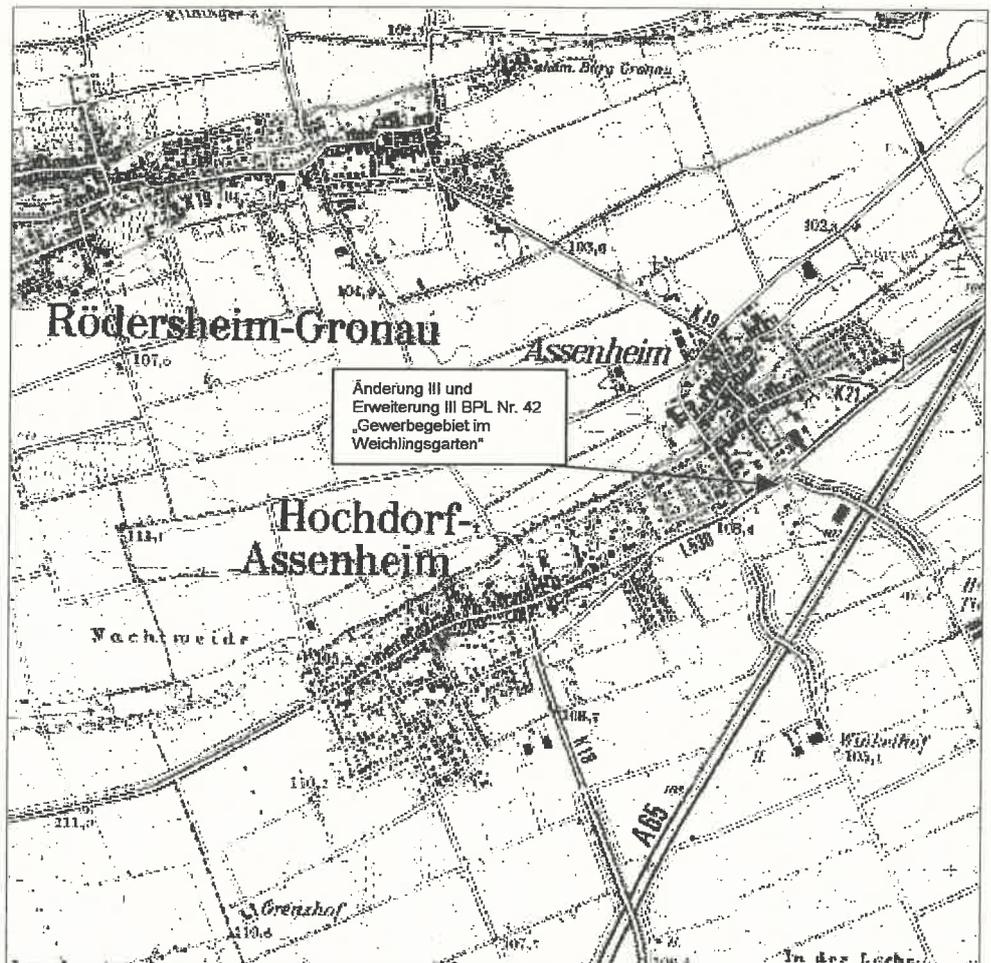


Verbandsgemeinde Dannstadt - Schauernheim Ortsgemeinde Hochdorf - Assenheim

Am Rathausplatz 1, 67125 Dannstadt – Schauernheim
Tel.: 06231.401-0, Fax: 06231.401-115, e-mail: info@vg-schauernheim-dannstadt.de
Regierungsbezirk Rheinhessen – Pfalz, Rhein-Pfalz-Kreis

Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB



Übersichtskarte ohne Maßstab

Änderung III und Erweiterung III
des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“, Begründung gem. § 9 (8) BauGB

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Ortsgemeinde Hochdorf - Assenheim der
Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim bearbeitet durch



Ingenieurbüro Kittelberger GmbH
Mundenheimer Straße 141-145, 67061 Ludwigshafen
Tel: 0621.5602-0, Fax: 0621.5602-233, e-mail: info@ibk-info.de

Ludwigshafen, den 07.06.2006

INHALTSVERZEICHNIS

| Nr. | Inhalt | Seite |
|------|--|-------|
| 1. | ALLGEMEINE ANGABEN | 3 |
| 2. | VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG III UND ERWEITERUNG III DES BEBAUUNGSPLANES | 3 |
| 3. | GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG III UND ERWEITERUNG III DES BEBAUUNGSPLANES | 4 |
| 4. | ZIELE DER RECHTSVERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG | 5 |
| 5. | FESTSETZUNGEN UND MITTELBARE PLANINHALTE | 5 |
| 5.1. | Verkehrsflächen | 5 |
| 5.2. | Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft | 5 |
| 5.3. | Umweltverträglichkeit | 7 |
| 5.4. | Landschaftspflegerische Planinhalte | 7 |
| 6. | MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES | 8 |
| 6.1. | Bodenordnende Maßnahmen | 8 |
| 6.2. | Kosten und Finanzierung | 8 |
| 7. | HINWEISE | 8 |
| 7.1. | VERSCHIEDENE SACHVERHALTE | 9 |
| 7.2. | UMFANG UND INHALT DES BEBAUUNGSPLANES | 9 |
| 8. | AUSFERTIGUNG | 9 |

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim liegt ca. 11 km südwestlich der Stadt Ludwigshafen und gehört zum Rhein-Pfalz-Kreis im Bereich der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Neustadt).

Die Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim hat mit folgenden Städten oder Gemeinden gemeinsame Grenzen:

- Im Norden Verbandsgemeinde Maxdorf
- Im Osten Mutterstadt
- Im Süden Schifferstadt
- Im Westen Verbandsgemeinde Meckenheim

Der Flächennutzungsplan II - Teil Ost der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim wurde am 29.09.2003 als behördenverbindlich genehmigt.

Für die Aufstellung der vorliegenden Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ ist eine Änderung des FNP nicht erforderlich.

2. VERANLASSUNG ZUR AUFSTELLUNG DER ÄNDERUNG III UND ERWEITERUNG III DES BEBAUUNGSPLANES

Die Aufstellung der Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes und das entsprechende Planungskonzept in diesem Gebiet resultiert aus dem Wunsch, den Knoten „Ludwigshafener Straße“ (L530) mit der „Friedhofstraße“ (K19), der Gemeindestraße „Im Weichlingsgarten“ und zwei Wirtschaftswegen in der Ortsgemeinde Hochdorf – Assenheim neu zu ordnen und baurechtlich zu sichern.

Im Auftrag des Landesbetriebes Straßen und Verkehr, vertreten durch das Straßen- und Verkehrsamt Speyer, wurde die Ingenieurbüro Kittelberger GmbH, Ludwigshafen, mit der straßenbautechnischen Planung des Knotenpunktes beauftragt und hat im Juni 2001 hierzu einen Ausbautwurf vorgelegt.

Auf der Grundlage des o.g. straßenbautechnischen Entwurfes hat der Gemeinderat der Ortsgemeinde Hochdorf – Assenheim in seiner Sitzung am 06.02.2002 den Aufstellungsbeschluss der vorliegenden Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ beschlossen.

3. GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG III UND ERWEITERUNG III DES BEBAUUNGSPLANES

Das im Rahmen der Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes zur Beplanung vorgesehene Gebiet liegt im Südosten der Ortsgemeinde Hochdorf – Assenheim und hat eine Gesamtfläche von 0,66 ha. Diese beinhaltet eine Teilfläche von 0,16 ha, welche über den derzeitigen Geltungsbereich der Änderung II und Erweiterung II BPL Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ hinausgeht.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ umfasst die Gesamt- oder Teilflurstücke 489/1, 1928/11, 530/1, 530/2, 530/3, 530/4, 1182/9, 528/3, 519/6, 519/7, 529/1, 529/2, 520/27, 517/1.

Im Wesentlichen sind dies Verkehrsflächen, Nebenanlagen und Nebenflächen der Kreisstraße Nr. 19 (örtlich: Friedhofstraße), der Landesstraße Nr.530 (örtlich: Ludwigshafener Straße), eines Hauptwirtschaftsweges, eines Wirtschaftsweges und der Gemeindestraße "Im Weichlingsgarten", zum geringeren auch Ackerland und Brachfläche mit Pioniervegetation.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die vorhandene Bebauung von Hochdorf-Assenheim entlang der Ludwigshafener Straße (L530)
- im Osten durch die weiterführende Ludwigshafener Straße und die Feldflur mit Flurstücksnummer 530/2
- im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet "Im Weichlingsgarten" und die Gemeindestraße "Im Weichlingsgarten"
- im Westen durch das Gewerbegebiet "Im Weichlingsgarten" sowie die weiterführende L530.

Die bestehende Änderung II und Erweiterung II des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“, der mit Satzungsbeschluss vom 08.11.1989 rechtsverbindlich wurde, weist für die vorliegende Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes folgende Festsetzungen aus:

- Gewerbegebiet
- Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen

Der bestehende Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim weist für den Bereich der vorliegenden Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes folgende Nutzungen aus:

- Gewerbegebiet
- Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen

4. ZIELE DER RECHTSVERBINDLICHEN BAULEITPLANUNG

Das wesentliche Kriterium für die Aufstellung der Änderung III und Erweiterung III des BPL Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ ist das Ziel der Ortsgemeinde Hochdorf – Assenheim, der Verbandsgemeinde Dannstadt – Schauerheim und dem Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland – Pfalz, vertreten durch das Straßen- und Verkehrsamt Speyer, den verkehrstechnisch erforderlichen Umbau der Kreuzung der „Ludwigshafener Straße“ (L530), der „Friedhofstraße“ (K19), der Gemeindestraße „Im Weichlingsgarten“ und zweier Wirtschaftswege planerisch neu zu gestalten und baurechtlich zu sichern.

Durch die im Zuge der straßenbautechnischen Planung des Kreuzungsumbaus (siehe auch Pkt. 2) vorgesehenen Lage und Anordnung des eiförmigen Kreisverkehrsplatzes wird erreicht, dass eine - bezogen auf die zur Verfügung stehende Fläche- möglichst große Ablenkung der in diametraler Richtung fahrenden Kraftfahrzeuge im Knotenpunkt erreicht wird und somit die gefahrene Geschwindigkeit deutlich sinkt und die Verknüpfung dadurch sicherer wird.

Die Äste der „Ludwigshafener Straße“ (L530), die „Friedhofstraße“ (K19) und der Gemeindestraße „Im Weichlingsgarten“ werden unmittelbar an den Kreisverkehrsplatz angebunden. Die beiden Wirtschaftswege werden vor dem Kreisverkehrsplatz zusammengeführt und erhalten einen gemeinsamen Anschluss. Dies ist insofern sinnvoll als der westlichere ein Hauptwirtschaftsweg mit höherem Verkehrsaufkommen ist, der per Überführung über die Autobahn A 65 die südlichen Gemarkungsteile / Aussiedlerhöfe mit der Gemeinde verkehrlich verbindet.

5. FESTSETZUNGEN UND MITTELBARE PLANINHALTE

5.1. Verkehrsflächen

Die Nutzungen im Plangebiet werden entsprechend den Regelungen der gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Im Plangebiet wird daher Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Querschnittsaufteilungen vorgesehen:

- Kreisverkehrsplatz (Gesamtbreite von ca. 43,10 – 53,60 m)

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Bankett | 0,50 m |
| Kombinierter Rad- und Gehweg | 2,25 m |
| Grünstreifen | 1,75 m |
| Fahrbahn – Kreisfahrbahn | 6,30 m |
| Grünfläche | 23,50 – 34,00 m |
| Fahrbahn – Kreisfahrbahn | 6,30 m |
| Gehweg | 2,50 m |

Der kombinierte Rad- und Gehweg liegt nur auf der südlichen Seite des Kreisverkehrsplatzes und dient als Ersatz für den vorhandenen Rad- und Gehweg an der Ludwigshafener Straße L530. Im Nordquadranten wird der vorhandene Gehweg bis zur Bebauungsgrenze verlängert.

Änderung III und Erweiterung III
des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“, Begründung gem. § 9 (8) BauGB

- südwestliche Zufahrt der Ludwigshafener Straße L530 (Gesamtbreite von ca. 18,60 m)
 - best. Gehweg 2,00 m
 - best. Fahrbahn 4,00 m
 - Insel mit aufgeklebtem Flachbord 3,00 m
 - best. Fahrbahn 3,70 m
 - best. Bankett ca. 2,00 m
 - best. Mulde ca. 1,00 m
 - best. Bankett ca. 0,50 m
 - best. Rad- und Gehweg ca. 2,40 m

- nordöstliche Zufahrt der Ludwigshafener Straße L530 (Gesamtbreite von ca. 16,25 m)
 - best. Bankett 1,00 m
 - best. Rad- und Gehweg 1,80 m
 - best. Grünstreifen 1,00 m
 - best. Fahrbahn 3,60 m
 - Insel mit aufgeklebtem Flachbord 2,75 m
 - best. Fahrbahn 3,60 m
 - best. Gehweg 2,50 m

- Zufahrt der Friedhofstraße (Gesamtbreite von ca. 14,70 m)
 - best. Gehweg 1,50 m
 - best. Fahrbahn 4,40 m
 - Insel mit aufgeklebtem Flachbord ca. 3,50 m
 - best. Fahrbahn 3,80 m
 - best. Gehweg 1,50 m

- Zufahrt Im Weichlingsgarten (Gesamtbreite von ca. 15,70 m)
 - Bankett 0,50 m
 - Gehweg 2,00 m
 - Grünstreifen 1,30 m
 - Fahrbahn 3,70 m
 - Insel mit aufgeklebtem Flachbord ca. 3,50 m
 - best. Fahrbahn 3,70 m
 - Bankett 1,00 m

- Zufahrt Wirtschaftsweg (Gesamtbreite von ca. 13,00 m)
 - Bankett 1,00 m
 - Fahrbahn im Zufahrtsbereich - Wirtschaftsweg ca. 11,00 m
 - Bankett 1,00 m

Im Anschlussbereich an die bestehenden Straßen werden die Querschnitte an den Bestand angepasst.

5.2. Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die bestehenden Leitungstrassen der Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen. Änderungen an den bestehenden Leitungstrassen werden nicht vorgenommen.

Der weit überwiegende Teil des auf den Verkehrsflächen ankommenden Oberflächenwassers wird über begrünte Bankette und Böschungen abgeleitet und breitflächig versickert. Nur im Bereich des Anschlusses Friedhofstraße wird eine Belagsteiffläche über Ablauf an das bestehende, ausreichend dimensionierte Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser des Parkplatzes im nordöstlichen Bereich wird ebenfalls nach Oberbodenpassage in einer Mulde versickert.

5.3. Umweltverträglichkeit

Der Träger beantragt nach §30 UVPG (Änderung vom 27.07.2001) die Feststellung, dass keine UVP-Pflicht nach §3b UVPG besteht. Der §17-Beitrag nach LPfIG-Rheinland-Pfalz ist erstellt.

Es wird der Öffentlichkeit bekannt gegeben, dass die förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleibt.

Begründung:

Das Änderungsgebiet umfasst ca. 6.625 m² Fläche, wobei ca. 1.600 m² nach Norden über den Geltungsbereich des BBauPlanes „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“ hinausgehen.

Mit dieser Flächengröße unterschreitet das Gebiet auch den in Anlage I zum UVPG Pkt.18.7.2 genannten Umfang von 20.000 m² als Untergrenze für die „Allgemeine Vorprüfung“ sehr deutlich, die Untergrenze von 100.000 m² für die obligatorische Prüfung ohnehin.

Selbst die Kumulation mit dem bereits bestehenden Gewerbegebietsteil bringt keine obligatorische Prüfpflicht, da das Gesamtgebiet lediglich ca. 19.410 m² Fläche umfasst.

Formal ausgewiesene Schutzgebiete oder Vorschläge zu solchen betreffen den beplanten Bereich nicht und grenzen auch nicht an.

Dem Generalschutz unterliegende Biotoptypen und Elemente sind nicht vorhanden.

Die Landschaftsplanung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauerheim bezeichnet im Gegenteil die Umgebung des Geltungsbereiches als "Defizitgebiet".

Fachbehörden und Naturschutzverbände tragen keine gesondert zu beachtende Schutzgüter vor.

Die Untersuchung nach § 17 LPfIG-RP ergibt –den „Kreisel“ isoliert betrachtet– die **Erwartung der Reduzierung von Umweltbelastungen** gegenüber der Verkehrsanlage des IST-Zustandes.

Nach Durchführung der dort vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen, bleiben auch keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurück (§5 LPfIG-Rheinland-Pfalz).

5.4. Landschaftspflegerische Planinhalte

(Landschaftspflegerischer Begleitplan = §17-Beitrag, siehe Unterlage 2 zum BBauPlan)

Der Beitrag sieht als landschaftspflegerische Festsetzungen vor:

-Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

-Flächen für Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

-Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Einzelnen:

- Geh-Radwegsflächen werden mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt (Oberflächenwasserversickerung)
- Muldenversickerung des Oberflächenwassers von der Parkplatzfläche
- Schutz und Erhaltung von 3 Stück definierten Bäumen
- Begrünung der nicht mit Verkehrsfunktion belegten Straßennebenflächen (Verkehrsgrün)
- 13 Stück Baumpflanzungen in den als Verkehrsgrün gekennzeichneten Flächen
- Schutzfläche S1 an der Südwestgrenze des Plangebietes mit 50% Sträucherpflanzung und 50% Wiesenansaat
- Schutzfläche S2 an der Südgrenze des Plangebietes mit 4 Stück Obsthochstämmen und Wiese (sekundäre "Streuobstweise")
- Schutzfläche S3 an der Ostgrenze des Plangebietes (Parkplatz) mit freiwachsender Hecke
- Schutzfläche S4 an der Südostgrenze des Plangebietes (Parkplatz) mit freiwachsender Hecke
- Fläche Nr. 10 (S5) zur Bepflanzung im Nordteil der Streuobstwiese mit freiwachsender Hecke
- Fläche Nr. 2 (S6) zur Bepflanzung an der Nordgrenze des bestehenden Gewerbegebietes mit mindestens 2,5 m hoher, geschlossener Hecke.

6. MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG DES PLANES

6.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bestehende Eigentumsverhältnisse wurden bei der Aufstellung der Änderung III und Erweiterung III des Bebauungsplanes nur insoweit berücksichtigt, als dies unumgänglich ist. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes muß die Ortsgemeinde Hochdorf – Assenheim bzw. der Baulastträger der geplanten Verkehrsanlagen die nicht in ihrem bzw. seinem Eigentum befindlichen Grundstücke erwerben um Zweck und Ziel der rechtsverbindlichen Bauleitplanung zu erreichen.

6.2. Kosten und Finanzierung

Für die zur Realisierung der Inhalte des Bebauungsplanes erforderlichen Maßnahmen, im wesentlichen Verkehrsanlagen, ist nach derzeitigem Stand mit Kosten in Höhe von

- 0,32 Mio. EUR (einschl. gesetzl. Mehrwertsteuer)

zu rechnen.

Die Kosten haben die Baulastträger der Verkehrsanlagen zu tragen.

7. HINWEISE

7.1. zu verschiedenen Sachverhalten siehe Legende Bebauungsplan

7.2. zum Umfang und Inhalt des Bebauungsplanes

Die gemäß § 9 BauGB erforderlichen Unterlagen des Bebauungsplanes Änderung III und Erweiterung III Nr. 42 „Gewerbegebiet im Weichlingsgarten“

- Planteil mit Festsetzungen mittels Planzeichen und Text gemäß § 9 (1) u. (4) BauGB
Als gesonderte Unterlagen liegen vor:

- Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Beitrag nach § 17 LPfIG Rheinland-Pfalz, bestehend aus:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan / Erläuterungsbericht
- Landschaftspflegerischer Begleitplan / Bestands- und Konfliktplan
- Landschaftspflegerischer Begleitplan / Maßnahmenplan

8. Ausfertigung

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Es wird bezeugt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt der Urkunde mit dem Willen des Ortsgemeinderates als Rechtssetzungsberechtigten übereinstimmt und die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Umstände beachtet sind.



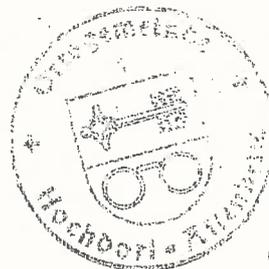
Dienstsiegel

Hochdorf-Assenheim, den

Ortsbürgermeister

• Inkrafttreten

gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde der Beschluss über den Bebauungsplan am
ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechts-
verbindlich.



Dienstsiegel

Hochdorf-Assenheim, den

Ortsbürgermeister