

## GEMEINDE HOCHDORF-ASSENHEIM

### BEBAUUNGSPLAN „IM WEICHLINGSGARTEN – ÄNDERUNG IV UND ERWEITERUNG IV“

Stand: 10.05.06

---

#### BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN nach BauGB

##### 1. Städtebauliches Planungsziel

Der Bereich „Im Weichlingsgarten“ in der Gemeinde Hochdorf-Assenheim wurde erstmals 1986 für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und seitdem in mehreren Teilabschnitten erschlossen. Die zusammen rd. 7,3 ha großen Flächen sind jetzt vollständig bebaut. Sie umfassen die Grundstücke zwischen der Landesstraße L 530 (Ludwigshafener Straße) und einer Linie ca. 170 m südlich der Straße.

In der Gemeinde Hochdorf-Assenheim besteht nach wie vor ein gewerblicher Eigenbedarf für die Erweiterung und Verlagerung mehrerer am Ort vorhandener Betriebe. Der akute Flächenbedarf liegt entsprechend einer durch die Gemeinde bei den ortsansässigen Betrieben im Januar 2002 durchgeführten Umfrage bei rd. 36.500 m<sup>2</sup>.

Nachdem die Erschließung eines „überkommunalen Gewerbegebietes“ östlich des Ortes, d.h. zwischen Dannstadt und Assenheim für die drei verbandsangehörigen Gemeinden Dannstadt-Schauernheim, Hochdorf-Assenheim und Rödersheim-Gronau nicht realisiert werden konnte, muss der Eigenbedarf der drei Ortsgemeinden jeweils in den einzelnen Ortslagen gedeckt werden.

In Hochdorf-Assenheim bietet sich die weitere gewerbliche Nutzung in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Im Weichlingsgarten“ an. Es handelt sich hier um eine rd. 5,5 ha große „Restfläche“ zwischen dem bereits erschlossenen Gebiet und der Autobahn A 65. Nach Abzug von Böschungs- und Schutzgrünflächen sowie Wirtschaftswegen ergibt sich eine Netto-Baufläche von rd. 3,9 ha. Der heute vorhandene und absehbare Eigenbedarf kann daher hier gedeckt werden.

Die Gemeinde ist aus überwiegend wirtschaftlichen und sozialen Gründen an der Erhaltung der am Ort bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe und Arbeitsplätze sowie an der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze zur Sicherung einer stabilen Gewerbestruktur stark interessiert. Sie hat daher für die Erweiterung des Gebietes „Im Weichlingsgarten“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

## 2. Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet schließt unmittelbar südlich an das in den letzten Jahren erschlossene Gewerbegebiet „Im Weichlingsgarten“ an. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch eine Linie nördlich der Wirtschaftswege Flurst. Nr. 523/4 und 515/1. Die Linie beginnt im Westen parallel zum Wirtschaftsweg Flst. Nr. 515/1 im Abstand von rd. 5 m, verspringt im Bereich des Grundstückes Nr. 518/6 bis an dessen Nordgrenze, führt weiter auf das Grundstück Nr. 526/2, verspringt dort nach Süden auf eine Linie im Abstand von 5 m parallel zum Wirtschaftsweg 523/4 und knickt nach Norden ab, führt dann parallel zur Autobahn nach Norden bis zum Steinweg im Nordosten und endet an der Autobahngrenze.
- Im Südosten von der Grenze der Autobahn A 65.
- Im Westen vom Wirtschaftsweg am westlichen Böschungsfußpunkt des Böhler Weges

Das Plangebiet greift im Norden und Osten in die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne ein, um in den Randzonen notwendige Änderungen hinsichtlich der Verkehrerschließung und Begrünung rechtlich abzusichern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 6,8 ha. Die Größe der baulich nutzbaren gewerblichen Neubaufäche beträgt netto rd. 3,9 ha.

<b>Flächenbilanz</b>	<b>Planung (in ha)</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>3,91</b>
davon bereits bebaut	0,64
zusätzliche Gewerbliche Bauflächen	3,27
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1,00</b>
Straße / Rad- und Fußwege	0,43
Wirtschaftswege	0,57
<b>Öffentliches Grün</b>	<b>1,89</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>6,80</b>

Darüber hinaus werden die externen Ausgleichsflächen gem. Textziff. A 6.3.3 und A 6.3.4, die in der Planzeichnung gekennzeichnet und in Kap. 10.6 beschrieben sind, als weitere Geltungsbereiche in den Bebauungsplan einbezogen. Die externen Ausgleichsflächen werden auf dem Flurstück Nr. 2310/1 (1,9 ha) sowie auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2837 (0,15 ha) durchgeführt.

### 3. **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

In dem im Juli 2003 beschlossenen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim ist das Gebiet als „Im Weichlingsgarten – Erweiterung III“ bezeichnet und als „geplante gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Es wurde wegen einer Änderung im Altgebiet in „Änderung IV und Erweiterung IV“ umbenannt. Die Bearbeitung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisieren die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplanentwurf 2000 der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz war für den Bereich des Plangebiets noch die Darstellung als „sonstige landwirtschaftliche Fläche“ vorgesehen. Im Rahmen der Abgleichung mit den Gemeindeplanungen ist in der nunmehr seit Februar 2004 genehmigten Fassung des neuen „Regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz“ eine Darstellung als „gewerbliche Planfläche“ erfolgt. Ein „Abweichungsverfahren“ ist daher nicht erforderlich.

### 4. **Art der baulichen Nutzung**

Das Gewerbegebiet wird nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert und eingeschränkt, um Konflikte mit angrenzenden Nutzungen zu minimieren. Maßgebend für die Beurteilung ist die Wohnnutzung nördlich der Ludwigshafener Straße im Abstand von 150 – 300 m zu den Gewerbeflächen. Es handelt sich hier nicht um eine reine oder allgemeine Wohnnutzung, da hier auch landwirtschaftliche Betriebe, eine Kfz-Werkstatt und Gaststätten vorhanden sind. Daher werden diese Nutzungen hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit nicht als Wohngebiet sondern als Mischgebiet eingestuft.

Die Einschränkung und Gliederung erfolgt nach dem Abstandserlass Rheinland-Pfalz, Stand 1992, da hier neben den Lärmbelastungen auch die anderen Belastungen (Staub, Gerüche) Berücksichtigung finden. Bei der Zuordnung der verschiedenen Betriebe in Abstandsklassen sind deren Emissionen berücksichtigt, wobei als maßgebende angrenzende Nutzung ein „Reines Wohngebiet“ zugrunde gelegt ist. Die angrenzenden Bereiche mit gemischten Nutzungen sind gegenüber einem Reinen Wohngebiet jedoch immissionsunempfindlicher, weshalb auch Betriebe aus einer nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden können. Welche Betriebe aus den Abstandsklassen zulässig sein sollen wurde daher im Einzelnen ausgewählt. Zusätzliche Einschränkungen ergeben sich aus der Absicht in dem Gewerbegebiet die Tierhaltung, wie sie nach Abstandserlass möglich wäre, auszuschließen. Diese Art der Betriebe passt nicht in den angestrebten Gewerbegebietscharakter. Auch einzelne Betriebsarten, in denen mit krebserregenden Stoffen umgegangen wird, wurden generell ausgeschlossen.

Im Norden (GE 1), wo die gewerblichen Bauflächen unter 200 m Entfernung zu der angrenzenden Wohnbebauung aufweisen, werden die zulässigen Nutzungen stärker eingeschränkt, um Nutzungskonflikte zu minimieren. Hier sind nur Betriebe der Abstandsklasse VII mit Ausnahme von Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179, siehe Anlage) sowie eingeschränkt Betriebe der Abstandsklasse VI\* (\*= Betriebe deren erforderlicher Abstand sich ausschließlich oder weitestgehend auf Grund von Lärmimmissionen ergeben wobei die maßgebliche Nutzung als Reines Wohngebiet angegeben wird; grenzen lärmunempfindlichere Nutzungen an, kann hier ein geringerer Abstand eingehalten werden) zulässig. Im mittleren Abschnitt des Gewerbegebietes (GE 2 und GE 4) werden Betriebe der Abstandsklasse VII mit Ausnahme von Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179, siehe Anlage), Betriebe der Abstandsklasse VI mit Ausnahme von Tierhaltungsbetrieben (Abstandsklasse VI, lfd. Nrn. 157 und 163) wegen der zu erwartenden Geruchsemissionen sowie Betriebe der Abstandsklasse V\* zugelassen. Im Gebiet GE 3, das am weitesten von der Wohnbebauung entfernt und in Nähe der Autobahn liegt, sind Betriebe der Abstandsklasse V-VII zulässig. Ausgeschlossen werden hier nur Betriebe, die wegen zu erwartender Geruchsemissionen als besonders störend empfunden werden sowie Betriebe, in denen mit krebserregenden Stoffen umgegangen wird (Abstandsklasse VII, lfd. Nr. 179, Abstandsklasse VI, lfd. Nrn. 157 und 163, Abstandsklasse V, lfd. Nr. 116, siehe Anlage).

Die jeweils zulässigen Betriebsarten können der Anlage zu den Festsetzungen entnommen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten (Waren des täglichen Bedarfs) werden im neu ausgewiesenen Teilbereich des Gewerbegebietes (GE2 und GE3) ausgeschlossen. Damit soll die innerörtliche Versorgungsstruktur gesichert werden. Das Gewerbegebiet liegt südöstlich von Hochdorf-Assenheim in einer nicht integrierten Randlage. Das Gebiet ist von der Ortslage abgerückt, eine räumlich-funktionale Zuordnung zur Wohnbebauung besteht nicht. Eine zentrumsnahe Versorgung kann somit an diesem Standort nicht verwirklicht werden. Es besteht vielmehr die Gefahr, dass bei einer Ansiedlung von Betrieben mit Waren des täglichen Bedarfs im Gewerbegebiet die bestehende innerörtliche Versorgungsstruktur geschwächt wird und damit eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet werden kann. Besteht nicht die Gefahr, dass die innerörtliche Versorgungsstruktur durch einen untergeordneten Einzelhandelsbetrieb gefährdet wird, kann im Einzelfall ein solcher Betrieb ausnahmsweise zugelassen werden. Zentrenrelevante Sortimente sind: Bekleidung aller Art; Blumen; Bücher, Zeitschriften; Foto, Video, Telefon; Geschenkartikel; Glas, Porzellan, Keramik; Hausrat, Haushaltswaren; Heimtextilien, Stoffe, Bettwaren; Kosmetika, Drogeriewaren, Reinigungsmittel; Kunst, Antiquitäten; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Musikinstrumente, Musikalien; Näh- und Strickmaschinen/Zubehör; Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Verkaufsstellen von Betrieben des Ernährungshand-

werkes); Optik und Akustik; Papier-, Schreibwaren, Schul-, Bastelbedarf; Pharmazeutika; Schuhe, Lederwaren; Spielwaren; Sportartikel, Sportgeräte, Fahrräder; Tonträger; Uhren, Schmuck, Silberwaren; Unterhaltungselektronik; Zooartikel, lebende Tiere.

Um Handwerks- und Handelsbetrieben neben dem Hauptbetrieb auch in geringfügigem Masse den Verkauf an Endverbraucher gestatten zu können, kann ausnahmsweise auch dem Hauptbetrieb untergeordneter branchenspezifischer Einzelhandel zugelassen werden.

Im Altbestand des Plangebietes (GE1 und GE4) wird aus Gründen des Bestandsschutzes die bisherige Rechtslage beibehalten, so dass hier kein Ausschluss für Einzelhandelsbetriebe vorgenommen wird.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke erfolgt mit dem Ziel, diese Einrichtungen nicht abseits der Wohnbebauung, sondern näher zum Ortszentrum anzuordnen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, z.B. Diskotheken, ist vorgesehen, um Störungen und Belästigungen, insbesondere durch Lärm und starken Verkehr, von der in der Nähe liegenden Wohnbebauung fernzuhalten und die Qualität des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung hochwertiger Betriebe zu fördern und nicht durch störende Vergnügungsstätten zu beeinträchtigen.

Durch die Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf max. 1 Wohnung auf Grundstücken bis zu 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bzw. mit maximal 2 Wohnungen je Gewerbegrundstück über 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll die Gebietsart gewahrt und die Bewohnerzahl im Gebiet möglichst klein gehalten werden. Damit können auch eventuell störende Einwirkungen auf einen nur kleinen Personenkreis beschränkt werden.

## **5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Die Höhe der Gebäude (Traufhöhe) wird auf 8,50 m, die Firsthöhe auf maximal 11,0 m, jeweils gemessen ab OK Fahrbahn der Erschließungsstraße, festgelegt. Durch diese Höhenbeschränkung soll das Gebiet gestalterisch möglichst günstig in seine Umgebung eingebunden werden. In Verbindung mit der Aufwallung entlang der Autobahn und der Randbegrünung der Grundstücke soll die Sicht auf die Gebäude und die Einsicht in das Gebiet (von der Autobahn aus) weitgehend beschränkt und damit ein von Süden her geordneter Ortsrand geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl wird im Bereich der Gewerbegebiete 2 und 3 mit 0,6, d.h. mit einem Wert unterhalb des zulässigen Maximalwertes gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Gründe für diese Reduzierung liegen in der Zielsetzung, die Versiegelung der Flächen möglichst gering und den Begrünungsgrad in der Nähe der vorhandenen Wohnbebauung möglichst groß zu

halten. Im Bereich des Gebietes GE 1 und 4 (Altbestand und geringfügige Erweiterung des Bestandes im GE 4) wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Da auf einigen großen Grundstücken der Bau von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m möglich ist, soll in diesen Bereichen eine Bauweise „abweichend“ von der offenen Bauweise als „zulässig“ festgesetzt und Gebäudelängen über 50 m zugelassen werden.

## **6. Erschließung und Versorgung**

Für die Verkehrserschließung des Gebietes wird eine Ringstraße vorgesehen, die an die vorhandenen Straßenstutzen der nördlich angrenzenden Gebiete „Im Weichlingsgarten – Änderungsplan I“ und „Im Weichlingsgarten – Erweiterung I (westlich)“ anbindet. Die gewählte Straßenführung ergibt in den Randbereichen des Gebietes relativ große Grundstücke, die jedoch überwiegend den Wünschen der befragten Betriebe entsprechen. Im Bedarfsfall kann eine „interne“ Unterteilung einzelner Grundstücke erfolgen.

Die Fahrbahnbreite wird voraussichtlich wegen des im Gebiet zu erwartenden geringeren Verkehrsaufkommens von bisher 6,50 m im vorhandenen Gewerbegebiet und auf 6,0 m im Erweiterungsgebiet reduziert. Die Gehwege enthalten eine Breite von 1,5 m auf der Nordseite und 1 m auf der Südseite, was bei der geringen Fußgängerfrequenz für ausreichend befunden wird. Ein gesonderter Radweg wird wegen des voraussichtlich nur geringen Radfahrverkehrs nicht vorgesehen.

Die Fahrbahnhöhe über Gelände ergibt sich aus der nachfolgenden tiefbautechnischen Planung. Eventuell notwendige Fahrbahnaufschüttungen oder –abgrabungen für die „Herstellung des Straßenkörpers“ erfordern gegebenenfalls seitliche Böschungen. Diese werden in Breiten bis max. 2,0 m jeweils auf den angrenzenden privaten Grundstücken angeordnet und in den textlichen Festsetzungen des Planes entsprechend rechtlich abgesichert.

Öffentliche Parkplätze werden nicht vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraße können jedoch zwischen den Baumpflanzungen einige Pkw-Stellplätze angeordnet werden. Im übrigen soll das Parken jeweils auf den einzelnen Betriebsgrundstücken erfolgen.

Die Wirtschaftswege entlang den Feldwegböschungen an den östlichen und westlichen Gebietsrändern und entlang der Autobahn bleiben zur Durchführung von Pflegemaßnahmen erhalten, werden am westlichen Gebietsrand jedoch geringfügig bis zum östlichen Böschungsfuß des Böhler Weges verschoben.

Die Versorgung der Betriebe mit Wasser und Elektrizität ist über die zu verlängernden örtlichen Versorgungsleitungen vorgesehen. Die Beseitigung der Schmutzwässer erfolgt in der Verbandskläranlage in der Ortsgemeinde Dannstadt-Schauernheim. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser soll - soweit es nicht auf den jeweiligen Gewerbegrundstü-



cken zur Versickerung gebracht wird - in eine Mulde entlang des Lärmschutzwalles auf der A 61 eingeleitet werden.

#### **7. Immissionsschutz (Zusammenfassung aus schalltechnischem Gutachten)**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bundesautobahn A 65 wurde in einem schalltechnischen Gutachten (Genest und Partner, Gutachten Nr. 12536 G, Ludwigshafen, 30.01.2003) untersucht, mit welchen Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu rechnen ist. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass ohne die Errichtung eines Lärmschutzwalls entlang der Autobahn der entsprechend der Gebietsausweisung als Gewerbegebiet empfohlene Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) am Tage um bis zu 8 dB und der Orientierungswert von 55 dB(A) in der Nachtzeit um bis zu 13 dB überschritten wird. Deshalb wurde alternativ ermittelt, mit welchen Verkehrslärmpegeln zu rechnen ist, wenn entlang der Autobahn ein 3 m, 5 m oder 7 m hoher Lärmschutzwall angeordnet wird.

Ohne zusätzlichen Lärmschutzwall werden die Orientierungswerte für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im autobahnnahen Gewerbegebietsabschnitt am Tage um 6 bis 8 dB und in der Nacht um 10 bis 13 dB überschritten. Mit der Errichtung eines 3 m hohen Lärmschutzwalls werden relativ geringe Pegelminderungen bis ca. 3 dB im Erdgeschoss erreicht, im Obergeschoss und Dachgeschoss wirkt sich ein 3 m hoher Lärmschutzwall nur unmerklich aus. Bei einem 5 m hohen Lärmschutzwall können im autobahnnahen Gebietsteil im Erdgeschoss die Orientierungswerte tagsüber eingehalten bzw. unterschritten werden. Im Obergeschoss sind hier lediglich noch Überschreitungen von 2 bis 3 dB zu erwarten. Im Dachgeschoss betragen die Überschreitungen nach wie vor noch um 6 dB. Während der Nachtzeit ergeben sich im Erdgeschoss Orientierungswertüberschreitungen von 3 dB, im Obergeschoss ca. 6 dB und im Dachgeschoss noch ca. 11 dB. Falls der Lärmschutzwall eine Höhe von 7 m aufweist, ergeben sich im autobahnnahen Abschnitt tagsüber lediglich noch im Dachgeschoss Überschreitungen von 2 bis 3 dB, nachts sind noch Überschreitungen im Obergeschoss bis 3 dB und im Dachgeschoss bis 7 dB zu erwarten. Die Wirkung höherer Lärmschutzwälle wurde nicht untersucht, da selbst eine Wallhöhe von 7 m aus städtebaulichen Gründen kaum realisierbar sein dürfte.

Im vorliegenden Falle wird daher empfohlen, einen mindestens 5 m hohen Lärmschutzwall zu errichten, da mit diesem Wall im rückwärtigen Plangebiet tagsüber die Orientierungswerte unterschritten werden und nachts hier lediglich noch Überschreitungen bis 3 dB im Ober- und Dachgeschoss zu erwarten sind. In dem autobahnnahen Abschnitt kann zumindest tagsüber im Erdgeschoss der Orientierungswert eingehalten werden, was hier im Hinblick auf die Nutzung des Außenbereichs von Bedeutung ist. In den Bereichen, in denen sich noch Orientierungswertüberschreitungen ergeben, sind darüber hinaus passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzusehen. Im Rahmen der Abwägung wurde

die Empfehlung des Gutachtens unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange (Flächenverbrauch, Orts- und Landschaftsbild, Erschließungskosten etc.) angenommen.

Bei Ausführung des 5 m hohen Lärmschutzwalls ergeben sich in dem autobahnseitigen Plangebietsbereich im Erdgeschoss und Obergeschoss entsprechend der DIN 4109 Einstufungen in den Lärmpegelbereich IV mit einem bei üblichen Raumgrößen und Fensterflächenanteilen erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maß der Wände von  $R'_{w,Wand} = 45$  dB und bei den Fenstern  $R'_{w,Fenster} = 35$  dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 3); bei den Dachgeschossen ergibt sich eine Einstufung in den Lärmpegelbereich V mit den erforderlichen Schalldämm-Maßen der Wände von  $R'_{w,Wand} = 50$  dB und bei den Fenstern  $R'_{w,Fenster} = 40$  dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 4). Im rückwärtigen Plangebietsbereich liegen im Erdgeschoss und Obergeschoss Einstufungen in den Lärmpegelbereich III vor, mit den erforderlichen Schalldämm-Maßen der Wände von  $R'_{w,Wand} = 40$  dB und bei den Fenstern  $R'_{w,Fenster} = 30$  dB (entspricht Fensterschallschutzklasse 2), im Dachgeschoss ergibt sich hier eine Einstufung in den Lärmpegelbereich IV mit den o.g. Anforderungen.

Generell sollte bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen angestrebt werden, deren Schlaf- und Aufenthaltsräume möglichst auf der zur Autobahn abgewandten Seite anzuordnen.

Es wurden daher neben der Festsetzung eines 5 m hohen Lärmschutzwalls entlang der Autobahn (siehe auch Kap. 8) auch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die den o.g. Anforderungen entsprechen und einen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärmmissionen im Gewerbegebiet gewährleisten.

## 8. Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Autobahn wird ein 10 bis 20 m breiter Geländestreifen im Bereich des Lärmschutzwalls angeordnet, der eine dichte Pflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufnehmen soll. Der Grünstreifen wird um mind. 5 m über das heutige Geländeniveau angehoben und soll zusammen mit der Pflanzung eine Abschirmung des Gebietes vor den Lärm- und Abgasemissionen der Autobahn sowie einen Sichtschutz zwischen dem Autobahnverkehr und den Gewerbebetrieben ergeben.

Die in dem rechtskräftigen Plangebiet „Im Weichlingsgarten – Erweiterung I (westlich)“ festgesetzte südliche Randbegrünung kann im Rahmen der Erweiterungsplanung III entfallen, da dieser Grundstücksstreifen künftig annähernd in der Mitte des Gesamtgebietes und nicht mehr an seinem Rand liegt. Das Plangebiet „Erweiterung III“ muss auch diese Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfassen, um die Aufhebung der früheren Bepflanzungs-Festsetzungen rechtlich abzusichern. Die wegfallende Randbegrünung wird durch die in Textziff. 7 beschriebene Bepflanzung entlang der Autobahn ersetzt.



Die punktartige Bepflanzung mit Bäumen entlang der Erschließungsstraße sowie die Hinweise zu Fassaden- bzw. Dachbegrünung dienen zur Minimierung des Eingriffs in den bisher landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum.

## **9. Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Dächer**

Mit den Festsetzungen über Dächer werden gestalterische Ziele am Ortsrand von Assenheim verfolgt. Durch die Begrenzung der zulässigen Dachneigung auf bis zu 38° soll die Höhenentwicklung der Gebäude beschränkt und damit eine günstige gestalterische Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden. Ebenso soll aus Gründen der Verkehrssicherheit die Sicht von der Autobahn auf die Gebäude im Gebiet weitgehend verhindert werden.

Durch die Einbeziehung von Staffelgeschossen in die maximal zulässige Dachneigung sollen Gebäude über die festgesetzte Gesamthöhe ausgeschlossen werden.

Auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern ist zwar aus statischen und bauphysikalischen Gründen keine Dachbegrünung festgesetzt, aber erwünscht. Da für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie steilere als die angegebenen Dachneigungen notwendig sind, sollen zusätzlich Stützgerüste mit steilerer Neigung auf den Dächern zulässig sein.

### **9.2 Einfriedungen**

Die Beschränkung von Einfriedungen auf eine Höhe von maximal 2,00 m über OK Gehweg soll eine übermäßig starke optische Kammerung/Gliederung des Gebietes verhindern und in Verbindung mit der vorgeschriebenen Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen zu einer gestalterisch aufgelockerten Besiedelung führen.

### **9.3 Werbeanlagen**

Die Standorte der Werbeanlagen sollen im Sinne der Baufreiheit beliebig auf den Grundstücken angeordnet werden, allerdings gilt eine Größenbegrenzung von 3 m<sup>2</sup>.

### **9.4 Gestaltung der Vorgärten und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten dienen wie auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen dazu, eine übermäßig starke optische Kammerung/Gliederung des Gebietes verhindern und in Verbindung mit der vorgeschriebenen Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen zu einer gestalterisch aufgelockerten Besiedelung führen.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen in der Vorgartenzone soll die Bereitstellung von Kundenparkplätzen auf dem Grundstück ermöglichen, wobei diese Stellplätze jedoch nicht direkt von der Straße aus anfahrbar sein sollen, um den Verkehrsfluss nicht zu stark zu beeinträchtigen.

Private Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Dadurch kann ein Überhitzen der Stellplatzflächen minimiert werden. Zudem wirken sich die Baumpflanzungen positiv auf die städtebauliche Gestaltung und auf das Kleinklima aus.

Die Festsetzung zur Begrünung von 60 % der nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke wirkt eingriffsminimierend.

Die Festsetzungen zu Gestaltung und Aufstellungsort der Müllcontainer/Mülltonnen hat gestalterische und hygienische Gründe.

## **10. Grünordnung (Zusammenfassung aus „Landschaftsplanung in der Bauleitplanung – Bebauungsplan „Im Weichlingsgarten – Erweiterung III“ des Büros Ehrenberg, August 2004)**

### **10.1 Beschreibung und Bewertung der natürlichen Grundlagen**

#### **Geologie und Boden<sup>1</sup>**

Stark schluffig-sandiger Löss mit sandig-lehmiger bis schluffig-toniger Bodenauflage in einer mittleren Mächtigkeit von 60-80 cm.

Wertvoller Braunerde-Schwarzerde (Tschernosem-)Bodentyp mit sehr großer Wasserdurchlässigkeit. Das Filtervermögen ist mittel bis gering; für Schwermetalle eher mittel bis groß. Die potentielle Ertragsfähigkeit ist groß.

#### **Wasser**

Fließgewässer sind nicht vorhanden. Das Grundwasser steht im langjährigen Mittel mit 102 m<sub>NN</sub> etwa 5 m unter Flur<sup>2</sup>; die Schwankungsbreite ist ziemlich groß, wobei der höchste Grundwasserstand mit knapp 3,0 m u. Fl. noch deutlich unter dem Geländeniveau geblieben ist.

#### **Klima**

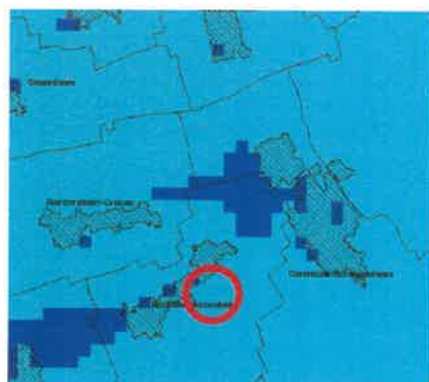
Das Gelände erfüllt Kaltluft-/ Frischlufttransportfunktionen, die die freien Ackerareale in Vernetzung und Zuordnung zu den wärmespeichernden Siedlungskomplexen übernehmen. Insofern gelten Siedlungskörper einerseits als Frischluftzielgebiet und Wirkungsraum, ande-

---

<sup>1</sup> Bodenkarten Rheinland-Pfalz, Bl. Nr. 6516 "Bad Dürkheim-Ost" (hg. vom Geologischen Landesamt) Mainz 1988

<sup>2</sup> Hydrogeologische Kartierung und Grundwasserbewirtschaftung im Rhein-Neckar-Raum - Fortschreibung 1983-1998 (hg. MUF Rh-Pf/ MUVB. B-W/ MULF. He) Stuttgart-Wiesbaden-Mainz 1999

rerseits können sie die Strömungsverhältnisse erheblich behindern. Der engere Planungsraum gilt wegen seiner unverbauten Lage zur Zeit noch als Kaltluftsammegebiet.



### Kaltluftabfluss: Statische Ergebnisse



Kaltluftsammlung und -abfluss im Raum Dannstadt

### Tier- und Pflanzenwelt

Das Areal ist intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine besondere naturschutzfachlich relevante Vegetation und/ oder Tierwelt sind nicht vorhanden.



Planungsraum an der A 65

Vielmehr wird darauf hingewiesen<sup>3</sup>, dass der regelmäßig hohe Betriebsmitteleinsatz, verbunden mit häufigem Fruchtwechsel und zahlreichen Erntehelfern zu erheblichen Störungen führen. Lediglich die Gehölzstrukturen an der Böschung der BAB-Überführung (Böhler Weg) erlauben Brutmöglichkeiten für Heckenbrüter.

### Landschaftsbild

Die biotische Strukturarmut ist kennzeichnend für den psychischen Erlebnisraum und das Landschaftsbild. Der Landschaftsraum gehört zu den Kulturlandschaftstypen, die bereits seit Jahrhunderten wegen der hohen Ertragsfähigkeit einer zunehmenden Nutzungsintensivierung unterliegen.

<sup>3</sup> SIMON, L. et al.: Zur Umweltverträglichkeit des Intensivgemüsebaus. in: Fauna Flora Rheinland-Pfalz 2(1995) H. 1, S. 185-202



Folienkultur und Landschaftsbild

In spezieller Weise hat er während der letzten 50 Jahre einen Wandel erfahren.

Obst- und Gemüseflur			
Raumnutzung und Nutzungswechsel	Obst-, Acker- und Gemüsebau, grünlandreiche Mischnutzung, partiell Grünlandkomplexe	typisches Verteilungsmuster	Obstbau-Schwerpunkte um den Siedlungsrand, Ackerflächen im Übergang zur Frankenthaler Terrasse
belebende Kleinstrukturen	Obstbaum-Hochstämme und Gehölze mit Überhälterfunktion, daneben Saumstrukturen und Hecken (räumlich weniger wirksame Strukturen insbesondere im Bereich der Acker- und Gemüsebauflächen), Kulturpflanzenvielfalt	Aspektbildung	Blüh- und Fruchtaspekte der Obstkulturen, in Acker- und Gemüsekulturen großflächiger und häufiger Aspektwechsel, kleinteilig bereichert durch Saumstrukturen
Naturnähe	Kleinstrukturen in der ackerbaulich genutzten Feldflur, flächenhafte extensive Nutzungen innerhalb der Obstkulturen, in feuchten Senken und entlang der Gewässer	Siedlung	Siedlungszäsuren von deutlich > 1 km, Niederungen weitgehend siedlungsfrei, gegliederte Ortsränder und landschaftsgerecht ausgebildete Aussiedlungen
Topographie	schwach reliefierte Lößlandschaft im Übergang zur Frankenthaler Terrasse, mäßig begradigte Fließgewässer und Grabensysteme	Infrastruktur	verschwenkte Trassenführung, minimierte Zerschneidung

Kulturlandschaftliches Leitbild "Obst-Gemüseflur" der Vorderpfalz

Die Abweichungen vom Leitbildtypen „Obst-Gemüseflur der Vorderpfalz“<sup>4</sup>, der zwar die gewachsenen Kulturanbauformen (hier der Sonderkulturen) berücksichtigt, gleichwohl individuelle, regionaltypische Nutzungs- und Gestaltungsaspekte einfordert, sind erheblich. In spezieller Weise fehlt es dem Landschaftsraum an Kleinstrukturen entlang der Wege und Schläge sowie markanter Obstgürtel im Ortsrandbereich.

## 10.2 Vorbelastungen

Die Ruderalstrukturen am westlichen Randbereich könnten zwar den biotopschutzfachlichen Anforderungen genügen, gleichwohl ist die Fläche eher als Kfz-Abstellplatz und Lagerfläche für Ernterückstände usw. zu deuten.

Die biotopschutzspezifischen Vorbelastungen (Arten- und Diversitätsarmut) sind zugleich auch ein Spiegelbild der Gestaltmängel und Verluste traditioneller Eigenart und Identität von Kulturlandschaft. Der benachbarte Gewannenname "Im Lerchenstrich" beispielsweise weist auf die kulturraumtypische Charakterart "Lerche" hin, die erfahrungsgemäß<sup>6</sup> auch im Inten-

<sup>4</sup> Regionaler Landschaftspark Rhein-Neckar-Pfalz - Landschaftsbild - (bearb. Büro Ehrenberg, Kaiserslautern) im Auftrag MUF Rheinland-Pfalz, Endbericht Juni 2001

<sup>5</sup> Regionaler Landschaftspark Rhein-Neckar-Pfalz - Landschaftsbild - (bearb. Büro Ehrenberg, Kaiserslautern) im Auftrag MUF Rheinland-Pfalz, Endbericht Juni 2001

<sup>6</sup> SIMON, L. et al.: Zur Umweltverträglichkeit ... 1995

sivgemüse zu brüten versucht, gleichwohl dort in einer Reproduktions-"Falle" ohne Erfolg bleibt (ebd. S. 193).

Die Vorbelastungen werden bestimmt von medialen Beeinträchtigungen, die hier vor allem dominiert werden von den Immissionen der Autobahn.

Die Ablagerungen im nördlichen Randbereich sind Relikte des baubedingten Erdaushubs des bereits gewerblichen genutzten Teils des Grundstücks. Qualitative Risiken sind nicht bekannt.

Die Qualität des Oberen Grundwassers<sup>7</sup> ist in deutlichem Maße von der Intensivnutzung im Raum geprägt (ebd. Karte 12a-d); der anstehenden Deckschicht wird zudem nur eine geringe bis mittlere Schutzfunktion zugesprochen (ebd. Karte 15).

Die benachbarte Gewanne "In der Tiefgewanne" deutet bereits auf die geologisch-morphologische Kolluvialsenke hin, die sich im Zuge des (historischen) Schlachtgrabens zwischen dem südwestlichen Ortsrand von Dannstadt bis in das engere Planungsgebiet südlich Assenheim erstreckt.



Historische Schlachtgrabensenke

### 10.3 Landespflegerische Entwicklungsziele

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Mängel und Defizite werden Landespflegerische Entwicklungsziele (§ 17(2) Nr. 2 LPfIG. Rh-Pf) formuliert:

#### **Biotop- und Artenschutz**

- Schaffung ungestörter Säume, Raine und Brachen als Reproduktions-, Nahrungs- und Vernetzungselement, in besonderer Weise zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die (Avi-)Fauna.
- Qualitäts- und Größenmaßstab etwa 5-10 % der Nutzfläche, ausgebildet in mind. 5 m breiten Streifen.

<sup>7</sup> vgl. Hydrogeologische Kartierung ... 1999



**Boden- und Wasserschutz**

- Pufferstreifen entlang A 65

**Klimaschutz**

- Erhaltung der Frischluftfunktionen der freien Landschaft
- Erhaltung und Entwicklung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen von Gehölzen etc. im Gewerbegebiet sowie an baulichen Anlagen und Teilen.

**Landschaftsbild**

- Entwicklung/ Wiederherstellung eines baum-/ gehölzreichen Ortsrandes
- Entwicklung von Säumen und Rainen an Wegen und Schlägen.

**10.4 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf Natur und Landschaft**

Das städtebauliche Vorhaben, das bereits vorhandene Gewerbegebiet "Im Weichlingsgarten" um einen dritten Abschnitt zu vergrößern, ist mit einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen verbunden. Es ist von vorne herein geplant, entlang der A 65 einen Schutzstreifen einzuplanen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen entlang der Überquerung Böhler Weg bleiben unberührt.

**Flächenstrukturvergleich**

Strukturen	Bestand				Planung			
	ha	versiegelt	% von Sa.	Anm.	ha	versiegelt	% von Sa.	Anm.
<b>Verkehrsflächen</b>								
vollversiegelter Wirtschaftsweg/ Straße	0,35	0,35			1,00			
Schotterweg	0,06							
Grasweg	0,28							
Zwischensumme Verkehr	0,69	0,35			1,00	1,00		0,65
<b>Vegetationsflächen</b>								
öffentliche Grünfläche, vor Ort nicht vorh.	0,15			§ 9(1) 25 alt	0,74			Wallbereich
					0,61			§ 9(1) 20 neu
Gebüsch mittlerer Standorte	0,54			Böhler+ Steinweg	0,54			
	0,30			priv. Gewerbe				
Wildrasen	0,17			vorh. Wall				
Ruderalfläche	0,18							
Acker/ Rebland	4,13							
Zwischensumme "Grün"	5,48				1,89			
<b>Grundstücksflächen</b>								
Baufläche (MI) mit GRZ 0,6 zzgl. 50% gem. § 19(4) S.2 BauNVO						2,35		
bereits bebaute Flächen	0,64	0,51			3,91	0,78		
Zwischensumme Bauflächen	0,64	0,51			3,91	3,13		2,62
Summe (Sa.)	6,80	0,86	12,67		6,80	4,13	60,71	
<b>Bilanz zusätzlich versiegelter Flächen in ha gesamt</b>					<b>3,27</b>			<b>100,0%</b>
davon öffentlich veranlasst (Straßen etc.)					<b>0,65</b>			<b>19,9%</b>
davon privat veranlasst (Bauflächen etc.)					<b>2,62</b>	das sind		<b>80,1%</b>
<b>Bilanz der Ausgleichsflächen und -maßnahmen vor Ort</b>					<b>in ha</b>			
"Grün" gesamt geplant					<b>1,89</b>		<b>gem. B-Planentwurf vor Ort</b>	
davon bereits begrünt bzw. als Grünflächen rechtlich gesichert					<b>0,86</b>		<b>vorh. Wall/ Böschungen etc.</b>	
zusätzliche Grünflächen mit Ausgleichsfunktionen					<b>1,03</b>		<b>z. T. Versickerungsmulde</b>	





Neben der Nutzung landwirtschaftlicher Flächen ist mit dem in Rede stehenden Bebauungsplan „Im Weichlingsgarten Erweiterung IV“ auch eine „Änderung IV“ der nördlich anschließenden Bebauungspläne „Weichlingsgarten“ geplant. Hierbei ergeben sich Verluste der schmalen Randbegrünung (die zwar nicht realisiert sind), die als seinerzeitige Festsetzungen dem Ausgleich und der Gestaltung dienen sollten. Da die Grünflächen in der „Erweiterung IV“ (s. o.: 1,03 ha) dem neuen Bebauungsplan zugeordnet sind, ist der Verlust der Grünflächen aus dem Änderungsplan an anderer Stelle zusätzlich vorzusehen. Es handelt sich um ca. 0,15 ha.

**Auswirkung: Bodenverlust**

Infolge der Bebauung und Neuerschließung ist mit einem dauerhaften Verlust belebten Bodens zu rechnen.

Beeinträchtigungsrisiko: erheblich und nachhaltig

**Auswirkung: Biotopverlust**

Vollständiger Verlust stark defizitärer Biotopstrukturen mit teilweise erheblichen Vorbelastrungen. Die Gehölze an der Böschung Böhler Weg bleiben hingegen erhalten.

Beeinträchtigungsrisiko: eher gering; theoretisches Entwicklungspotential (Säume/ Raine) nachhaltig in Frage gestellt. Die Grünfläche entlang der A 65 ist wegen Immissionen kein geeigneter Ersatzlebensraum.

**Auswirkung: Verlust von Einzelgehölzen.**

Im nördlichen Grenzbereich des B-Plangebietes befinden sich einzelne Gehölzgruppen, die sich aufgrund der Sukzession zu baum- und heisterartigen Exemplaren entwickelt haben. Im Hinblick auf die angestrebte Flächennutzung ist die Beseitigung erforderlich.

Beeinträchtigungsrisiko: mäßig, da von nachgeordneter Bedeutung für den Biotopschutz. Verknüpfung und Vernetzung mit stabilen Gehölzbiotopkomplexen fehlen.

**Auswirkung: Starker Oberflächenwasserabfluss ohne Versickerungsmöglichkeiten; Beeinträchtigung der Vorflutkapazitäten.**

Beeinträchtigungsrisiko: Die Ableitung zusätzlichen Oberflächenwassers in die Vorfluter trägt zur Verschärfung der Abflusssituation in den unterliegenden Fließgewässern bei.

**Auswirkung: Nutzungswandel und Veränderung des Landschaftsbildes**

Beeinträchtigungsrisiko: gering, da die vorhandene Situation keine besonders schutzbedürftigen Strukturelemente/ Nutzungen darstellt.

## 10.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die räumliche Lage parallel zur A 65 erfordert es, einen Schutzstreifen auszuweisen, der frei von Hochbauten bleiben muss. Gleichwohl sind Lager- und Stellflächen durchaus möglich; insofern sind Vorkehrungen zur Versickerung von Oberflächenwasser hier möglich (Art der Befestigung etc.)

Es ist vorgesehen, parallel zur Autobahn einen öffentlichen Grünstreifen einzurichten. Neben der Immissionsschutzfunktion dient er verschiedenen ökologischen und gestalterischen Zielsetzungen, in besonderer Weise können hier die Einrichtungen für die dezentrale Versickerung vorgesehen werden.

## 10.6 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

**Beeinträchtigungsfall:** zusätzliche Neuversiegelung und dauerhaften "Bodenverlust" ca. 3,27 ha.

**Ausgleich vor Ort:** in den **zusätzlich** neu anzulegenden Grünflächen (Versickerungsmulde/ Lärmschutzwallfläche) insgesamt ca. 1,03 ha können ehemals intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen für eine gehölzreiche Vegetation umgenutzt werden. Allmähliche Erholung der Bodenstruktur durch Aufgabe der Bodennutzung führt zur Verbesserung der biotischen Lebensverhältnisse.

**Ausgleich an anderem Ort:** nicht vor Ort ausgleichbare Beeinträchtigungen des Bodens (Versiegelung) in einer Größenordnung von 2,24 ha werden a. a. O. wie folgt ausgeglichen:

Auf der Parz. Nr. 2310/1 in der Gem. Hochdorf-Assenheim (Gewanne "Auf der breiten Irr") werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

- Herstellung von Geländemulden bis an das mittlere Grundwasserniveau,
- Extensivierung und Mahdentnahme
- Artenanreicherung mit Hilfe geeigneten Saatgutes
- Erhaltung der randlichen Gehölze sowie des kreuzenden Grasweges

Bezüglich der standörtlichen Lage, Größe und Tiefe der Geländemulden werden noch keine detaillierten Festsetzungen getroffen, da nach der wasserrechtlichen Gesamtkonzeption im Einzugsgebiet des Floßbaches eine überörtliche Rückhaltung an der Marlach entstehen soll. Die wasserrechtliche Planung wird voraussichtlich erst im nächsten Jahr erstellt. Eine Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt wäre daher nicht zweckmäßig.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen wird zur Schaffung des wasserrechtlichen Rückhalte-raums im Marlach-Stechgraben-Gebiet Boden abgetragen. Bei einem Abtrag bis ins mittlere

Grundwasserniveau ist eine wasserrechtlich Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind im späteren Verfahren zu regeln.

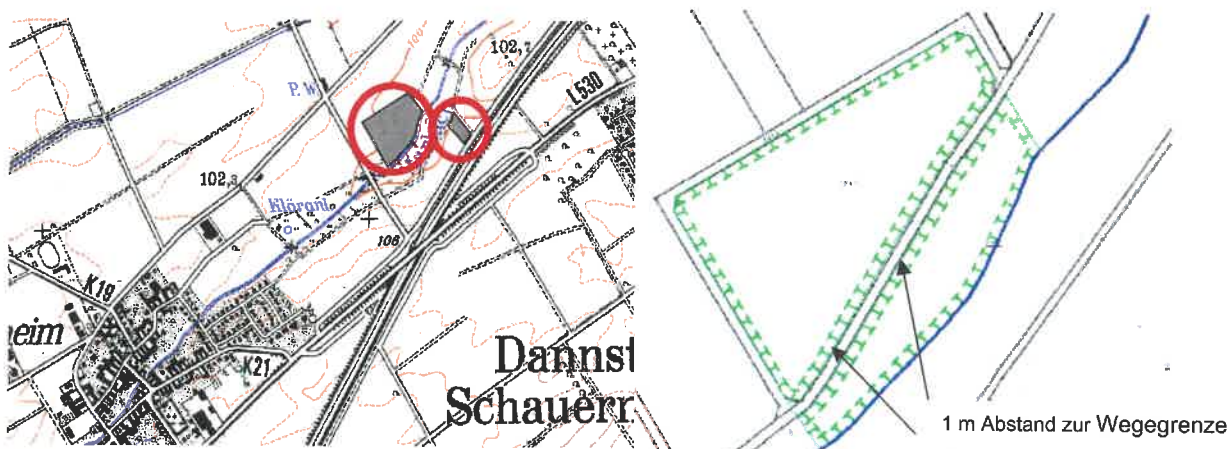
Ziel der Maßnahme ist eine standorttypische Niedlungswiese, wie es in den Zielen der Biotopverbundplanung<sup>8</sup> vorformuliert ist.

Die Marlach und dessen Uferzonen werden nicht berührt; die Zielvorstellungen und Maßnahmen aus dem Gewässerpflegeplan (Vorabzug GZV Isenach-Eckbach Stand 4/ 1996) werden nachrichtlich wiedergegeben.

Der kreuzende Grasweg mit beidseitigem Abstand von jeweils 1 m bleibt uneingeschränkt erhalten.

Die Parz. Nr. 2310/ 1 ist etwa 1,9 ha groß. Im Hinblick auf die erhebliche Aufwertung zugunsten von Boden, Natur und Landschaft können die skizzierten Maßnahmen einen vollständigen Ausgleich darstellen.

#### Standort externer Ausgleichsmaßnahmen



**Beeinträchtigungsfall:** Verlust der nördlichen **Randbegrünung** (Pflanzgebote) aus rechtskräftigen Nachbar-B-Plänen (Änderung IV) ca. 0,15 ha.

**Ausgleich an anderem Ort:** Auf einer etwa 0,15 ha großen Teilfläche der Parz. Nr. 2837 wird eine Umnutzung zu einer gebüschreichen Wiesenfläche vorgenommen. Die Maßnahme steht in räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit der o. g. Ausgleichsfläche „Auf der breiten Irr“. Die Ausführung der Maßnahme wird zusammen mit der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung für jene Fläche festgesetzt.

<sup>8</sup> Planung vernetzter Biotopsystem - Bereich Landkreis Ludwigshafen - (hrsg. MUF. Rh-Pf) Oppenheim 1996

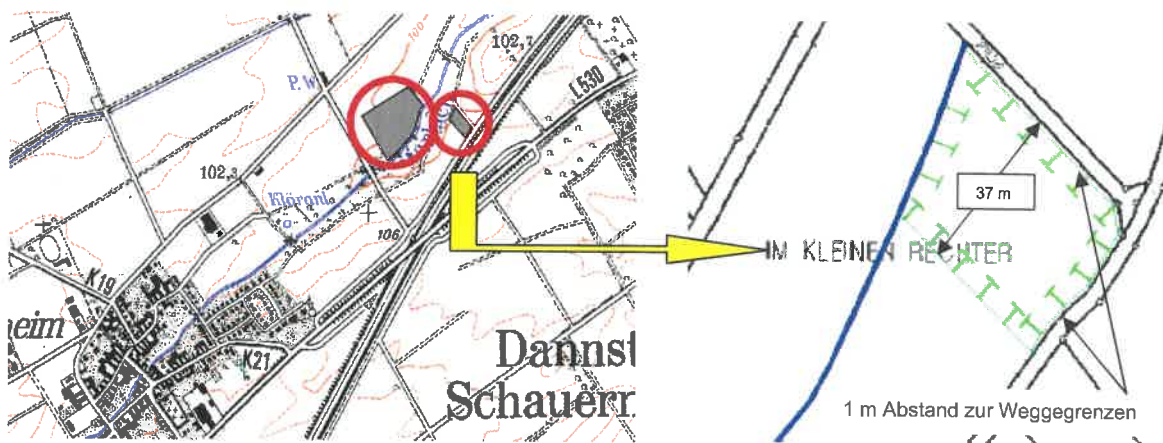
Es werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

- Herstellung von Geländemulden bis an das mittlere Grundwasserniveau,
- Umwandlung in wechselfeuchte Wiese
- Extensivierung und regelmäßige Mahdentsnahme
- Anpflanzung geeigneter Gehölze im 1-m Abstand zu den tangierenden Wegen in einer Breite von 3 m; der Abstand zwischen den Gehölzen darf 1,50 m nicht unterschreiten.

Auch hier wird bezüglich der standörtlichen Lage, Größe und Tiefe der Geländemulden werden noch keine detaillierten Festsetzungen getroffen, da nach der wasserrechtlichen Gesamtkonzeption im Einzugsgebiet des Floßbaches eine überörtliche Rückhaltung an der Marlach entstehen soll. Die wasserrechtliche Planung wird voraussichtlich erst im nächsten Jahr erstellt. Eine Festlegung zum jetzigen Zeitpunkt wäre daher nicht zweckmäßig.

Bei der Umsetzung der Maßnahmen wird zur Schaffung des wasserrechtlichen Rückhalteraums im Marlach-Stechgraben-Gebiet Boden abgetragen. Bei einem Abtrag bis ins mittlere Grundwasserniveau ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Einzelheiten sind im späteren Verfahren zu regeln.

Ziel der Maßnahme ist eine standorttypische Niederungswiese, wie es in den Zielen der Biotopverbundplanung vorformuliert ist.



#### **Beeinträchtigungsfall: "Gehölzverlust"**

Dies betrifft lediglich Einzelgehölze (Sukzession) im nördlichen Randbereich des Plangebietes.

**Ausgleich vor Ort:** Im Rahmen der Neuanlage des Schutzwalles und des Gehölzgürtels entlang der A 65 sind umfangreiche Ausgleichsleistungen möglich.

### **Beeinträchtigungsfall: "Gehölzverlust"**

Am südl. Rand des vorh. Gewerbegebietes ist planungsrechtlich ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt, der vor Ort nicht realisiert worden ist und nunmehr aufgehoben wird.

**Ausgleich vor Ort:** Im Rahmen der Neuanlage des Schutzwalles und des Gehölzgürtels entlang der A 65 werden die Ausgleichsfunktionen dieses Grüngürtels integriert und bilanzierend berücksichtigt.

## **10.7 Zusammenfassung und Zuordnung**

### Zusammenfassung

Das städtebauliche Vorhaben im Erweiterungsbereich IV „Im Weichlingsgarten“ wird auf einer bislang intensiv ackerbaulich genutzten Fläche entlang der Autobahn A 65 eine zusätzliche Versiegelung mit sich bringen. Die Beeinträchtigungen von Boden und Landschaft können vor Ort nicht ganz ausgeglichen werden. Es wird an anderem Ort eine derzeit intensiv als Grünland genutzte Wirtschaftswiese zu einer typischen Niederungswiese umgewandelt und deutlich aufgewertet.

Für den Verlust von Pflanzgeboten im Änderungsbereich IV des B-Planes „Im Weichlingsgarten“ werden a. a. O. Ausgleichsflächen bereitgestellt. Es wird eine ackerbaulich genutzte Fläche in standortgerechte Grünlandfläche umgewandelt.

### Zuordnung

- Vor Ort können zusätzlich zu den bereits vorhandenen Vegetationsflächen die neu anzulegenden Flächen in einer Größenordnung von 1,03 ha (Maßnahmenfläche M2 gem. Textziff. A 6.3.2 und Bepflanzung Lärmschutzwall gem. Textziff. A 6.2.3) die öffentlich bedingten Ausgleichserfordernisse für die zusätzliche Versiegelung der Straßen etc. von 0,65 ha vollständig ausgleichen.
- Die privat veranlassten Ausgleichserfordernisse (Versiegelung 2,62 ha) werden den verbleibenden Flächen für Maßnahmen vor Ort (Rest Maßnahmenfläche M2 gem. Textziff. A 6.3.2 und Bepflanzung Lärmschutzwall gem. Textziff. A 6.2.3 = 0,38 ha) sowie der Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderem Ort (Maßnahmenfläche M3 gem. Textziff. A 6.3.3 „Auf der breiten Irr“ 1,9 ha) zugeordnet.
- Die Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderem Ort (Maßnahmenfläche M4 gem. Textziff. A 6.3.4 „Im kleinen Rechter“ 0,15 ha) ist vollständig dem Änderungsplan IV „Im Weichlingsgarten“ zuzuordnen.

Die vor Ort nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen können so ausgeglichen werden. Zur Umsetzung der Maßnahmen an anderem Ort muss in einem gesonderten, nachfolgenden



Verfahren die wasserrechtliche Genehmigung mit Hilfe geeigneter Antragsunterlagen eingeholt werden.

Andere Beeinträchtigungen können vor Ort ausgeglichen werden.

Da es sich ausschließlich um gewerbliche Nutzungen handeln wird, sind die Beeinträchtigungsriskien etwa gleichwertig zu wichten, so dass die erforderlichen Aufwendungen anhand der Grundstücksgröße anteilig **zugeordnet** werden können.

#### **11. Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Weichlingsgarten – Änderung IV und Erweiterung IV“ wurde vor dem 20. Juli 2004 vom Gemeinderat beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird voraussichtlich vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein und daher nach den Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches (§ 244 BauGB) in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Insgesamt entstehen durch die vorliegende Planung 32.000 m<sup>2</sup> zusätzliche gewerbliche Bauflächen. Die gewerblichen Flächen GE 1 und eine Teilfläche des Gebietes GE 4 waren in anderen Bebauungsplänen bereits planungsrechtlich gesichert und werden gewerblich genutzt. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO wird im Gebiet GE 2 und GE 3 (Neuausweisung von insgesamt 28.700 m<sup>2</sup>) mit 0,6 festgesetzt. Im Gebiet GE 4 wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine rd. 3.300 m<sup>2</sup> große Teilfläche dieses Gebietes war bisher nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen und ist daher zu den neuen Gewerbeflächen zu zählen. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt bei einer GRZ von 0,6 im Gebiet GE 2 und 3 17220 m<sup>2</sup>. Für den neu geplanten Teilbereich des Gebietes GE 4 ergibt sich bei einer GRZ von 0,8 eine zulässige Grundfläche von rd. 2.660 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird durch zusätzliche gewerbliche Bauflächen eine zulässige Grundfläche von 19.880 m<sup>2</sup> erreicht. Die gemäß UVPG, Anlage 1 Nr. 18.7 UVP-pflichtige Mindestgröße von 20.000 m<sup>2</sup> für Städtebauprojekte wird somit nicht überschritten, so dass von einem gesonderten Umweltbericht abgesehen werden kann.

Im übrigen wurden die Belange von Natur und Landschaft sowie Belange des Immissions-schutzes und somit auch die allgemeine Zielsetzung der Bauleitplanung eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Eine entsprechende Darlegung ist unter Punkt 7 (Immissionen) und 10 (Grünordnung) erfolgt. Im Rahmen der Untersuchungen zum Landespflegerischen Begleitplan wurden mögliche Beeinträchtigungen von den im UVPG genannten Schutzgüter abgeprüft und entsprechende Maßnahmen zu deren Vermeidung, Minderung bzw. Ausgleich im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. 10.5 und 10.6).



**12. Wasserwirtschaftlicher Begleitplan**

Ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan liegt vor (IPR Consult Neustadt 2004). Auf dieser Grundlage wurden die Flächen für die Entwässerungsmulden im südlichen Plangebietsrand festgesetzt.

**13. Altlasten**

Altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

**14. Kosten**

**14.1 Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Hochdorf-Assenheim entstehen durch die Erschließung des Gebietes voraussichtlich folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

Erschließungsaufwand gemäß § 128, Abs. 1 (2) BauGB	660.000,- €
---	-------------

Im Falle einer Erschließungsbeitrags- abrechnung übernimmt die Gemeinde nach der Satzung über die Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der Gemeinde Hochdorf Assenheim einen Kostenanteil in Höhe von 10/100, d.s. rd.	<u>66.000,- €</u>
--	-------------------

Dieser Betrag wird von der Gemeinde je nach Erschließungsfortschritt in den Haushalten der nächsten Jahre bereitgestellt. Die übrigen Kosten werden entsprechend der Erschließungsbeitragsatzung auf die Anlieger umgelegt.

#### 14.2 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen

Für Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes und für externe Ausgleichsmaßnahmen entstehen voraussichtlich folgende, überschlägig ermittelte Kosten, die teilweise den Erschließungsbeiträgen zuzuordnen sind:

Kosten Straßenbepflanzung innerhalb B-Plangebiet	rd. 34.000 €
Kosten Retentionsraum/Böschungsbepflanzung innerhalb B-Plangebiet netto	rd. 94.000 €
Kosten externer Ausgleich netto	rd. 95.000 €
<hr/>	
Kostenschätzung netto gesamt	rd. 223.000 €

Diese Maßnahmen werden z.T. durch dem öffentlich bedingten Ausgleichserfordernis und z.T. dem privat bedingten Ausgleichserfordernis zugeordnet (s. Kap. 10.7). Es ist beabsichtigt für die privat bedingten Ausgleichsmaßnahmen Kostenerstattungsbeträge auf Grundlage des § 135a BauGB zu erheben.

#### 15. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

#### 16. Beginn der Baumaßnahmen

Mit dem Bau der Erschließungsanlagen soll sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes bzw. nach Abschluss der Baulandumlegung begonnen werden. Der Zeitpunkt für die Errichtung der Hochbauten richtet sich anschließend nach den Dispositionen der künftigen Grundstückseigentümer.

Hochdorf-Assenheim, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ortsbürgermeister