

1	Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss	2
2	Planungsgrundlagen	2
2.1	Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	2
2.2	Bestandssituation im Plangebiet.....	3
2.3	Verkehrsanbindung	3
3	Übergeordnete und gemeindliche Planungen.....	4
3.1	Planungen der Ortsgemeinde.....	4
3.2	Regionaler Raumordnungsplan und Flächenutzungsplan.....	4
4	Maßgebliche Fassung des BauGB / Rechtsgrundlagen / Umweltverträglichkeit.....	5
5	Städtebauliche Planungsziele	5
6	Erläuterung der Planung	6
6.1	Grundgerüst	6
6.2	Bauflächen	6
6.2.1	Art der baulichen Nutzung	6
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
6.2.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	9
6.2.5	Pflanzbindungen auf den Privatgrundstücken	9
6.2.6	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	10
6.2.7	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)	10
6.3	Verkehrerschließung	11
6.4	Landespflegerische Flächen, Grünflächen	11
6.4.1	Landespflegerische Flächen.....	11
6.4.2	Grünfläche	12
6.5	Immissionsschutz	12
6.5.1	Straßenverkehrslärm.....	13
6.5.2	Gewerbelärm.....	14
6.5.3	Festsetzungen zum Immissionsschutz	14
6.6	Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Entwässerungskonzept	14
6.7	Bilanz der Flächennutzungen	17
7	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	17

1 Erfordernis der Planaufstellung / Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rödgersheim-Gronau verfügt über keine ausreichenden Flächenreserven für gewerblicher Nutzungen. In erster Linie auslagerungswilligen Betrieben aus der Ortslage aber auch Betriebsneugründern können innerhalb des Gemeindegebietes keine geeigneten Flächenreserven angeboten werden. Die Gemeinde beabsichtigt daher im Rahmen ihrer Eigenentwicklung die Ausweisung von ca. 3 ha Gewerbegebiet.

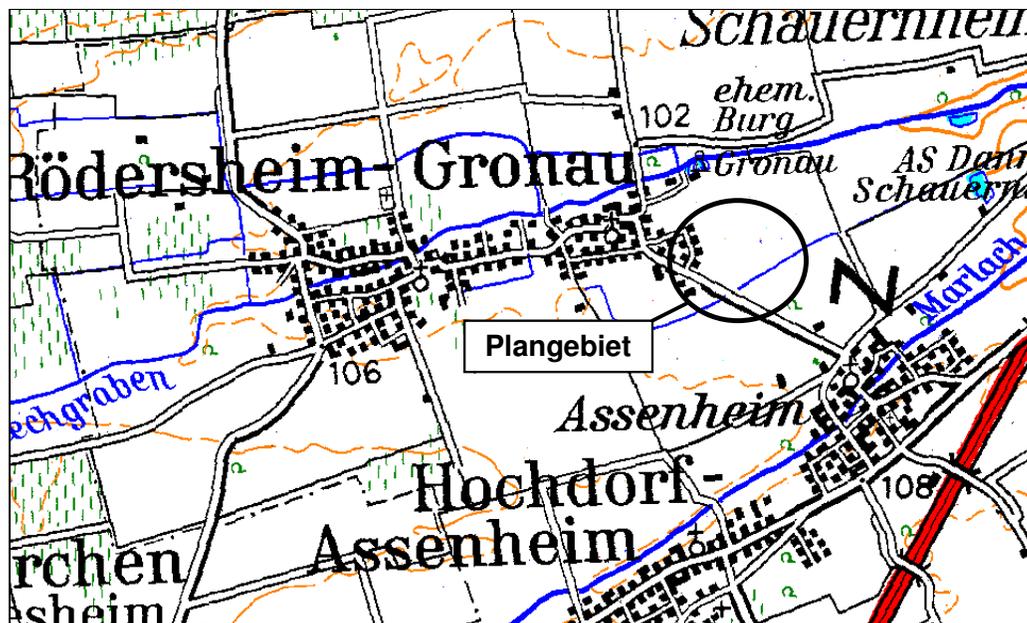
Aktueller Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes war die Suche nach einem neuen Standort für eine örtliche Großwäscherei, die aus Immissionsschutzgründen aus der Ortslage verlagert werden soll und deren Expansionsabsichten am momentanen Standort nicht zu verwirklichen sind. Die Arbeitsplätze sollen vor Ort erhalten bleiben. Ziel ist ein verträgliches Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsstätten.

Der Rat der Gemeinde Rödgersheim-Gronau hat daher am 02.03.1999 für den im beigefügten Plan gekennzeichneten Bereich den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Lage und Größe des Plangebietes / Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet östlich der Assenheimer Straße" liegt nördlich der K19 am östlichen Ortseingang der Gemeinde Rödgersheim-Gronau und umfasst in erster Linie bisher intensiv genutzte Ackerflächen.



Ausschnitt aus der TK 100, Landesvermessungsamt Rheinland-Pfalz

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die rückwärtigen Parzellengrenzen der Wohnbebauung an der Goethestraße;
- im Norden durch den Wirtschaftsweg in Fortführung der Straße "Am Hag";
- im Osten durch die östliche Grenze der Parzelle 192,
- im Süden durch die K19-Assenheimer Straße bzw. den Sportplatz und den Schlaggraben

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

2.2 Bestandssituation im Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am süd-östlichen Ortseingang von Rödersheim-Gronau an der Kreisstraße K19. Die freie Landschaft wird durch die weiten und nahezu ebenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Die Baumreihen am Schlaggraben und entlang des Sportplatzes gliedern den Landschaftsteil etwas.

Südlich der K19 bestimmen Sportgelände mit Rasenplatz, Baumreihen und Gebäude das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Flächen.

Nördlich der K19 schließt ein Wohngebiet mit Nutzgärten unmittelbar an den Geltungsbereich an. Das Wohngebiet ist teilweise als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch einem reinen Wohngebiet.

Der Landschaftsplan zum Bebauungsplan stellt innerhalb des Geltungsbereichs keine hochwertigen oder sehr hochwertigen Biotopflächen fest. Als Flächen mit mittlerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz werden die Baumreihen entlang der K19 und entlang des Sportplatzes genannt. Den Ackerflächen kommt aufgrund ihrer intensiven Nutzung eine allenfalls geringe Bedeutung zu.

Bodenbelastungen oder -verunreinigungen, die eine Nutzung des Geländes beeinträchtigen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt und bezüglich der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten.

Im Widerspruch stehende Zielvorstellungen von Fachplanungen wie Schutzgebiete, die eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausschließen oder einschränken, sind derzeit nicht bekannt.

2.3 Verkehrsanbindung

Im Bestand wird das Plangebiet durch Wirtschaftswege erschlossen. Im südlichen Bereich schneidet die K19 das Plangebiet. Die K19 stellt die überörtliche Verkehrsanbindung der Gemeinde nach Südosten dar (Hochdorf-Assenheim, Dannstadt-Schauernheim). Entlang der K19 verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg, der Rödersheim-Gronau und Assenheim verbindet.

Die äußere Erschließung erfolgt über die K 19. Die innere Erschließung mündet in einen Wendehammer, der für Lastzüge ausreichend dimensioniert ist. Darüber hinaus ist das Plangebiet durch die Straße "Am Hag" sowohl an bestehende Baugebiete, als auch an das geplante Baugebiet "Am Schloßpfad" angebunden.

3 Übergeordnete und gemeindliche Planungen

3.1 Planungen der Ortsgemeinde

In einem städtebaulichen Gutachten wurden 1998 durch das Büro Bachtler - Störtz - Böhme (Kaiserslautern) potentielle Standorte für ein Gewerbegebiet in der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau untersucht. Neben den Flächen des Plangebiets wurden mehrere Varianten einer Flächenausweisung im Südosten der Ortslage, westlich der Assenheimer Straße, angrenzend an Sportplatz und Schlaggraben dargelegt und bewertet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächen des Geltungsbereichs für die Ausweisung eines Gewerbegebietes die günstigsten Voraussetzungen bieten, da sie kurzfristig umsetzbar sind, sich Synergieeffekte mit der Erschließung des Wohngebiets "Am Schloßpfad" ergeben (Erschließung) und problematische Nutzungskonflikte durch eine Abänderung der Planung (angrenzend an das Wohngebiet Ausweisung einer Grün-/Kompensationsfläche statt eines Mischgebiets) weitestgehend bewältigt werden können.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan und Flächenutzungsplan

Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch gültige Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz aus dem Jahre 1989 wies für das Plangebiet einen Regionalen Grünzug aus. Nach Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens erging im Benehmen mit den beteiligten Stellen nach § 13 Abs. 6 LPlG im März 2003 die Entscheidung, dass hinsichtlich der vorliegenden Planung die Abweichung von den im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz enthaltenen Zielen eines Vorrangbereiches für die Landwirtschaft bzw. eines Regionalen Grünzuges zugelassen wird. Dementsprechend ist das Plangebiet im neuen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 als Siedlungsfläche dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet und Grünfläche / Kompensationsfläche dar. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ordnungsgemäß aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes heraus entwickelt.

4 Maßgebliche Fassung des BauGB / Rechtsgrundlagen / Umweltverträglichkeit

Der vorliegende Bebauungsplan wird gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 233 und 244 Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I, S. 1818), unter Anwendung des vor dem 20.07.2004 geltenden Rechts aufgestellt.

Durch das EAG-Bau wurde das BauGB umfassend novelliert. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Neustrukturierung des Gesetzes, die sich unter anderem auch auf die Nummerierung der Paragraphen auswirkt. Verweise auf Paragraphen des BauGB in sämtlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans, in den Verfahrensvermerken auf der Planurkunde sowie in der Begründung beziehen sich auf die bis zum 19.07.2004 geltende Fassung.

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit oder der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls besteht nicht, da die Planung bereits mit Aufstellungsbeschluss vom 02.03.1999 förmlich eingeleitet wurde. Die Gemeinde hat nach § 245 c Abs. 2 BauGB bei den noch nicht durchgeführten Verfahrensschritten ein Wahlrecht, ob die vor oder nach dem 14. März 1999 geltenden Vorschriften angewendet werden sollen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den vor dem 14. März 1999 geltenden Vorschriften weitergeführt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

5 Städtebauliche Planungsziele

Vorrangiges städtebauliches Planungsziel ist die Bereitstellung von ausreichenden gewerblichen Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortsgemeinde Rödersheim-Gronau. Auf den Flächen des Plangebiets sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Betriebe geschaffen werden. Die Verkehrserschließung soll eine dementsprechende angemessene Leistungsfähigkeit aufweisen. Ziel der städtebaulichen und grünordnerischen Gestaltung ist eine ansprechende Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung.

Die Planung muss dabei den Belange des Immissionsschutzes zur angrenzenden Wohnbebauung hin Rechnung tragen.

Die Planung soll entsprechend der Vorgaben des Landeswassergesetzes die Voraussetzungen für eine Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet sichern. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs und durch gezielte landespflegerische Maßnahmen vermieden bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen auf ein Minimum reduziert werden. Verbleibende Eingriffe sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

6 Erläuterung der Planung

6.1 Grundgerüst

In Berücksichtigung der Empfehlungen des städtebaulichen Gutachtens und der Abstimmungen im Rahmen der Flächennutzungsplanfortschreibung wird an das Wohngebiet angrenzend eine Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Offenhaltung des Bereichs von Bebauung ist somit gewährleistet, die Fläche übernimmt ihre Funktion als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe, als Fläche mit klimatischen Ausgleichsfunktionen und als landespflegerische Kompensationsfläche.

Entsprechend den Empfehlungen des Abstandserlasses Rheinland-Pfalz sind die festgesetzten Gewerbeflächen durch eine Abstandsfläche von der Wohnbebauung abgetrennt und nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Zusätzlich wird zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Am Fuß des Lärmschutzwalls wird ein Geh- und Radweg verlaufen, der es ermöglicht aus den bestehenden und geplanten Wohngebieten in Richtung Sportplatz zu gelangen, ohne durch das Gewerbegebiet queren zu müssen.

Die Erschließung erfolgt über eine von der K19 abzweigende bis zum Anschluss zur Straße "Am Hag" weitergeführte beidseitig angebaute Straße. Die Straße erhält am nördlichen Endpunkt eine Wendemöglichkeit. Damit soll verhindert werden, dass Gewerbegebietsverkehr über das angrenzende Wohngebiet abfließt. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 19 zu gewährleisten, wird die Zufahrt zum Gewerbegebiet mit einer Linksabbiegespur ausgebildet.

Das Niederschlagswasser wird Sicker- und Rückhaltebecken zugeleitet. Die Anlagen erhalten einen Drosselablauf zum Schlaggraben.

6.2 Bauflächen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt zwei Gewerbegebiete in folgender Größe fest:

- Gewerbegebiet 1: ca. 1,25 ha,
 - Gewerbegebiet 2: ca. 2,0 ha,
- insgesamt also ca. 3,25 ha.

Die ausgewiesenen Bauflächen sind mit Grundstückstiefen zwischen ca. 40 und ca. 80 m für die angestrebte Ansiedlung von kleineren bis mittleren Gewerbebetrieben geeignet.

Die Festsetzung zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nimmt Rücksicht auf das westlich gelegene Wohngebiet und die Größe und Funktion der Gewerbefläche.

Im näher zum Wohngebiet hin gelegenen **Gewerbegebiet 1** sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit ihr Störgrad unterhalb der Abstandsklasse VII des Abstands-

erlasses Rheinland-Pfalz vom 26.02.92 liegt. D.h. von den dort anzusiedelnden Betriebe dürfen prinzipiell nur Emissionen in einer Größenordnung ausgehen, die auch eine Ansiedlung des betreffenden Betriebes in einem Mischgebiet ermöglichen würden. Weiterhin werden Tankanlagenreinigungsbetriebe ausgeschlossen.

Das **Gewerbegebiet 2** weist einen Abstand von 100 m und mehr zur Wohnbebauung auf. Zulässig sind hier Betriebe, die gemäß Abstandserlass Rheinland-Pfalz einen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung einhalten sollen und Gewerbebetriebe mit einem vergleichbaren oder geringeren Störgrad. Die Öffnung der Festsetzung für vergleichbare Gewerbebetriebe ist erforderlich, da die Abstandsliste zwar die meisten Betriebsarten umfasst, aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Die der Abstandsliste vorausgestellten Empfehlungen für die Handhabung der Liste sehen in diesem Fall vor, "den Listenabstand einer vergleichbaren Anlage als Anhalt" heranzuziehen. Ausgeschlossen werden im GE 2-Gebiet Tankanlagenreinigungsbetriebe sowie Anlagen zum mechanischen Be- und Verarbeiten von Asbest-erzeugnissen auf Maschinen.

In beiden Gewerbegebieten (GE1 und GE2) können im Einzelfall Anlagen zugelassen werden, die bei üblicher Ausgestaltung einen höheren Störgrad aufweisen / einen größeren Abstand als 100 m zur Wohnbebauung erfordern würden. Hier muss der Betreiber den Nachweis erbringen, dass von seiner Anlage in der vorgesehen Größe/Ausführung/Betriebsform (z.B. kein Nachtbetrieb) und unter Berücksichtigung von besonderen Schutzvorrichtungen entgegen der allgemeinen "Störgradvermutung" des Abstandserlasses deutlich geringere Störwirkungen ausgehen, so dass die Vereinbarkeit mit der Wohnbebauung im Westen gegeben ist.

Es ist Planungswille der Gemeinde, keine zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe außerhalb des „bewohnten“ Siedlungskörpers anzusiedeln. Diese Versorgungseinrichtungen sollen einen ortsnahen Bezug zu den Wohngebieten haben. Zudem erachtet die Gemeinde die Ausweisung von Einzelhandelsflächen im Siedlungsbereich Rödersheim-Gronau für ausreichend, um die Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Der Bebauungsplan schließt daher Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Die getroffene Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulich gewünschten Arbeitsteilung zwischen innerörtlichem Einzelhandel und Standorten am Ortsrand.

Die Regelung zur Zulässigkeit von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in Randsortimenten und außerhalb von Einzelhandelsbetrieben soll sichern, dass an sich unzulässige Einzelhandelsbetriebe nicht über "Umwege" doch im Geltungsbereich des Bebauungsplans verwirklicht werden. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass echte produzierende oder Dienstleistungsbetriebe die Möglichkeit haben ihre Produkte/Leistungen sowie zugehörige Warenangebote in angemessenem Umfang anzubieten/zu präsentieren.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die festgesetzten Auflagen für die Erteilung der Ausnahmegenehmigung wirken der Gefahr einer schleichenden Umwandlung des Gewerbe - in ein Mischgebiet entgegen. Vor der Genehmigung des Wohnraums muss gesichert sein, dass auf dem Gelände tatsächlich auch ein

Gewerbebetrieb entsteht wird und dass die gewerbliche Nutzung des Grundstücks die Hauptnutzung darstellt.

Dazu ergänzende Wirkung hat die Festschreibung der höchstzulässigen Zahl der ausnahmsweise zulässigen Wohnungen auf maximal eine Wohnung bei Grundstücken unter 2.000 m² Grundstücksgröße und auf maximal zwei Wohnungen bei Grundstücken über 2.000 m² Grundstücksgröße.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,6 vor. Die GRZ sichert eine ausreichende Grundstücksausnutzbarkeit auch unter Berücksichtigung notwendiger Stellplätze und Lagerflächen innerhalb der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die GFZ in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe (max. 8m Traufhöhe und max. 11 Gebäudehöhe) und Geschossigkeit (max. 2-geschossig) dient der Festlegung einer für das ländliche Umfeld und die Ortsrandlage angemessenen Gebäudekubatur.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Höhenentwicklung der Gebäude entsprechen der Forderung des § 16 Abs. 3 BauNVO, wonach die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden könnten. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein Einfügen in die vorhandene Umgebungsbebauung und in das Landschaftsbild.

Bei Gebäuden mit Satteldach oder Staffelgeschoss sind bei den gewählten textlichen Festsetzungen Gebäudehöhen bis zu 11 m zulässig. Durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses oder die Ausführung eines geneigten Daches wirkt ein Gebäude im Vergleich zu einer gleich hohen versatzlosen senkrechten Wand weniger wuchtig. Dem soll durch die Festsetzung Rechnung getragen werden. Gleichzeitig stellt sie einen Anreiz dar, anstelle von gleichförmigen Flachdachhallen, gegliedertere Baukörper mit geneigten Dächern zu erstellen.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung von Baulinien wird zugunsten einer weitestgehenden Gestaltungsfreiheit des einzelnen Bauherrn verzichtet. Die ausschließlich durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausreichend für die geplante gewerbliche Grundstücksnutzung dimensioniert und lassen die notwendige Flexibilität in der Parzellierung der zu.

Um eine zukunftsfähige und nachhaltige Entwicklung zu ermöglichen, und gleichzeitig die notwendige Flexibilität vor dem Hintergrund gewerblicher Standortanforderungen zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise vorgeschrieben. Grundsätzlich sollen die Gebäude -vergleichbar zur offenen Bauweise- mit seitlichem Grenzabstand zum Nachbargrundstück errichtet werden. Dabei sind –abweichend von der offenen Bauweise- Einzelgebäude oder Gebäudegruppen von mehr als 50 m Länge zulässig. Die Festsetzung wird somit den Anforderungen der gewerblichen

Nutzung gerecht, die z.B. Werkshallen von größeren Gebäudelängen erfordern kann.

In Ausnahmefällen kann, wenn der betroffene Nachbar zustimmt eine einseitige Grenzbebauung zugelassen werden. Dann ist zu regeln, ob der Nachbar die an sich erforderliche Abstandsfläche auf seinem Grundstück nachweist oder aber an das Gebäude anbaut, so dass kein Abstandflächenerfordernis eintritt.

6.2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straße sind Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Garagen aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Das Gewerbegebiet soll von der Straßenseite her ein in Berücksichtigung der Funktion möglichst attraktives Erscheinungsbild aufweisen. Garagen und Nebengebäude als regelmäßig eher unattraktive Gebäude sind daher an weniger exponierten Stellen auf dem Grundstück zu errichten.

Die Lage von für die Erschließung des Baugebiets erforderlichen Nebenanlagen der Ver- und Entsorgung (z.B. Trafostationen) steht nicht fest. Um die Errichtung dennoch zu ermöglichen, sind entsprechende Einrichtungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.2.5 Pflanzbindungen auf den Privatgrundstücken

Die Eingrünung der Bauflächen zur offenen Landschaft hin wird durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen sicher gestellt. Die Anpflanzungen und deren Pflege fallen in die Zuständigkeit der Grundstückseigentümer. Die Zuteilung der Anpflanzflächen zum Privatgrundstück ermöglicht im Gegensatz zum öffentlichen Eigentum an derartigen Flächen die Anrechnung auf die GRZ. Zielsetzung der Festsetzung ist es u.a. eine direkte Blickbeziehung offene Landschaft - Rückseite der Gewerbebetriebe zu vermeiden. Dies gilt um so mehr als die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit nur wenigen gliedernden Elementen weiträumige Blickbeziehungen erlaubt.

Weitere Pflanzbindungen betreffen die ausreichende Begrünung der Stellplätze und das Anpflanzen von Bäumen als Allee zur Erschließungsstraße hin. Um die Stellplatzflächen gestalterisch besser einzubinden und eine kleinklimatische Ausgleichswirkung durch Schattenwurf und Verdunstungskühle zu erzielen sieht der Bebauungsplan das Anpflanzen von 1 Laubbaum je 6 Stellplätzen vor.

Häufig wird in Bebauungsplänen für Gewerbegebiete das unmittelbare Anfahren von Privat-Stellplätzen von der Erschließungsstraße her ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass die Gewerbebetriebe ihre Stellplätze unmittelbar angrenzend an den Gehweg anordnen und eine Vorkulisse aus Pkw-Blech des Gebiet prägt. Eine solche Regelung war hier angesichts der insbesondere im GE 1 relativ geringen Grundstückstiefen nicht sinnvoll. Im Vergleich zur Gesamtgrundstückstiefe hätte zu viel Fläche für die indirekte Anbindung der Stellplätze verwandt werden müssen. Um dennoch einen grünen statt blechernen Straßenraumeindruck zu erzielen, ist zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie auf dem Privatgrundstück alle 10-13m ein Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume werden dort angelegte

Stellplätze untergliedern und mit zunehmendem Wachstum den Straßenraum prägen.

In erster Linie kleinklimatische Vorteile, aber auch die Retentions- und Verdunstungswirkung sowie die wenn auch eingeschränkte Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna begründen die Verpflichtung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dachflächen.

6.2.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Aufgrund der bestehenden Topographie sind zur Herstellung der Plangebietsstraßen in Teilbereichen Geländeeinschnitte und –aufträge erforderlich. Zur Anpassung an das vorhandene Gelände müssen hierbei Böschungen hergestellt werden. Nach §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB wird daher bestimmt, dass die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen sowie unterirdische Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenkörpers weiterhin im Eigentum der jeweiligen Eigentümer verbleiben. Dies erfolgt, um den Flächenabzug für öffentliche Flächen im Umlegungsverfahren möglichst gering zu halten und um den Grundstückseigentümern eine Anrechnung dieser Flächen auf die zulässige Grundfläche i.S. des § 19 BauNVO zu ermöglichen.

6.2.7 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen (Gestaltungssatzung)

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBauO können örtliche Bauvorschriften als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, ein bestimmtes Grundmuster vorzugeben, innerhalb dessen der Bauherr seine individuellen Gestaltungswünsche realisieren kann. Festsetzungen werden daher nur in denjenigen Bereichen getroffen, die von elementarem Einfluss auf das Gesamterscheinungsbild des Baugebietes sind. Hierzu gehören insbesondere Aussagen zur Dachgestaltung, der Gestaltung von Werbeanlagen sowie zur Art der Flächenbefestigung und -einfriedung.

Dabei dient die vorgeschriebene Verwendung wasserdurchlässiger Materialien zur Stellplatzbefestigung neben gestalterischen Zielen auch zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft. Wo eine 100%-ige Versiegelung nicht notwendig ist, sollen entsprechend bodenschonendere Verfahren verwandt werden.

Von besonderer Bedeutung für das zukünftige Erscheinungsbild des Plangebiets wird die Größe, Gestaltung und Anzahl der Werbeanlagen sein. Die getroffenen Festsetzungen sollen eine angemessene Gestaltung der Werbeanlagen sicherstellen. Der legitime Anspruch der Gewerbetreibenden potentielle Kunden auf ihre Angebote aufmerksam zu machen, wird dabei nicht unzumutbar eingeschränkt.

6.3 Verkehrserschließung

Das Gewerbegebiet wird durch eine östlich des Ortseingangs von der K19 abzweigende Erschließungsstraße angebunden, die bis zum Anschluss der Straße "Am Hag" weitergeführt wird.

Die Hauptverkehrsbeziehungen von Rödersheim-Gronau verlaufen in östliche Richtung (Autobahnanschluss bei Dannstadt-Schauernheim, Stadt Ludwigshafen...). Die gewählten Lage und Anbindung des Baugebiets trägt somit dazu bei, die Ortslage von Ziel-/Quellverkehr des Gewerbegebiets weitgehend freizuhalten.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der K 19 zu gewährleisten, wird die Zufahrt zum Gewerbegebiet mit einer Linksabbiegespur ausgebildet. Die Gemeinde wünscht, dass auf der K 19 im Bereich des Gewerbegebietes die zulässige Höchstgeschwindigkeit durch eine verkehrspolizeiliche Anordnung auf 50 km/h beschränkt wird.

Die Erschließungsstraße ist zwar keine Sackgasse - sie erhält eine Anbindung an die Straße "Am Hag" - da der Gewerbegebietsverkehr jedoch nicht durch das angrenzende Wohngebiet abfließen soll, wird am nördlichen Ende der Gewerbegebietserschließung eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Straße "Am Hag" soll für den Lkw-Verkehr gesperrt werden. Die Wendemöglichkeit ist auch für Lastzüge ausreichend dimensioniert.

Die Straße ist im gesamten Verlauf durch das Gewerbegebiet beidseitig angebaut. Das Anbindungsstück an die Straße "Am Hag" ist anbaufrei. Diese Verbindung wird auch der Anbindung des nördlich geplanten Wohngebiets "Am Schloßpfad" dienen, das ansonsten nur über die Straßen "Am Hag" und "Schloßstraße" zu erschließen wäre. Beide Straßen sind dafür aufgrund der schwierigen Einmündungssituation in die Hauptstraße nur bedingt geeignet.

Die vorgesehene Straßenbreite von 8m ermöglicht z.B. die Anlage von auf den Begegnungsfall Lkw/Lkw ausgelegten Fahrstreifen (6,0 m), eines einseitigen Gehwegs (1,5 m) und eines Seitenstreifens (0,5 m). Der Bebauungsplan sichert lediglich die Verkehrsfläche; die tatsächliche Aufteilung des Straßenraums wird im Rahmen der Ausführungsplanung bestimmt.

6.4 Landespflegerische Flächen, Grünflächen

6.4.1 Landespflegerische Flächen

Die vorgesehene zusammenhängende Fläche zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Forderung aus der Regionalplanung nach einem Grünzug ist auf dieser Fläche umzusetzen. Als Bestandteil eines regionalen Grünzuges dient die Fläche dem klimatischen Ausgleich. Die Fläche hat sowohl gestalterischen als auch ökologischen und klimatischen Ansprüchen zu genügen: Zum einen prägt sie den Ortsrand von Rödersheim-Gronau, zum anderen soll sie die Funktion eines Grünzuges zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation erfüllen.

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft bewirken eine Aufwertung der Fläche für den Arten- und Biotopschutz, Boden- und Wasserpotential. Die Fläche kann entsprechend als Kompensationsfläche für die im Rahmen der Bebauungsplanung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt herangezogen werden.

Die Fläche umfasst den geplanten Lärm-(und Sicht-)schutzwall sowie die Flächen für die Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung des Lärmschutzwalls sollen die angestrebte landschaftliche Einbindung gewährleisten (wechselnde Böschungsneigungen, geschwungener Böschungsfuß, Gehölzpflanzungen nur entlang des Böschungsfußes).

Die landespflegerischen Festsetzungen für die Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung sollen die naturnahe Gestaltung und die landschaftliche Einbindung der Becken sichern.

Der größte Anteil der landespflegerischen Flächen (Fläche zwischen Wohngebiet und Lärmschutzwall) ist als Wiesenfläche mit lockerem Obstbaumbestand zu entwickeln, in den kleine Mulden als temporär vernässte Bereiche zur Verbesserung der Strukturvielfalt eingestreut sind. Die Wiesenflächen sind im Hinblick auf die kleinklimatische Funktion als kaltluftproduzierende Flächen von besonderer Bedeutung. Die vereinzelt Obstbäume gliedern die Fläche.

Die Eingriffe werden im Bebauungsplan den jeweiligen Kompensationsflächen und Maßnahmen im Sinne des § 1a BauGB zugeordnet, um eine Grundlage für den Erlass einer Satzung und damit für die Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 c BauGB zu schaffen.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung des Landschaftsplans zum Bebauungsplan sind die auf der Grundlage des Bebauungsplans ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereichs ausgleichbar. Ein weitergehendes Kompensationsanforderung besteht nicht.

6.4.2 Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche am Ortseingang nördlich der K19 dient der Sicherung des Bestandes und stellt klar, dass auf der betroffenen Fläche auch weiterhin keine Bebauung zulässig ist.

Die beiden 3m breiten Grünstreifen am nördlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebietes sind öffentlich. Hier soll eine Mindesteingrünung des Gewerbegebietes sichergestellt werden.

6.5 Immissionsschutz

Begleitend zum Bebauungsplan wurde seitens der Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Das Gutachten beurteilt die zu erwartenden Lärmpegel durch Gewerbe- und durch Verkehrslärm insbesondere in Hinblick auf die Nachbarschaft zum westlich des Plangebiets gelegenen Wohngebiet. Wegen der faktisch reinen Wohnnutzung

dieses Gebiets wurde die Fläche, die im zugehörigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wurde, im schalltechnischen Gutachten wie ein reines Wohngebiet beurteilt.

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen:

Gebietsausweisung	Verkehrslärm dB(A)		Gewerbelärm dB(A)	
	tags	nacht	tags	nachts
Reines Wohngebiet	50	40	50	35
Gewerbegebiet	65	55	-	-

6.5.1 Straßenverkehrslärm

Das Gutachten ermittelt den Straßenverkehrslärm ausgehend von Verkehrsprognosen für die Assenheimer Straße (Zieljahr 2015, worst-case-Abschätzung) und unter Einbezug des durch das geplante Wohngebiet "Am Schloßpfad" zu erwartenden Mehrverkehrs. Der Gewerbegebietsverkehr wird anhand von Standardwerten für die Flächen deren Nutzung noch nicht bekannt ist, sowie anhand von Erfahrungswerten für die umsiedlungswillige Großwäscherei ermittelt.

Für das westlich angrenzende Wohngebiet ergeben sich sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls zwischen Gewerbe- und Wohngebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte ebenfalls eingehalten. Geringfügige Überschreitungen der Orientierungswerte für Gewerbeflächen um 1 bis 2 dB(A) werden in den unmittelbar an die Assenheimer Straße angrenzenden Bauflächen festgestellt. Ursache ist das angenommene Verkehrsaufkommen der Assenheimer Straße (worst-case-Annahme Prognosehorizont 2015).

Das Lärmgutachten weist unterschiedliche Möglichkeiten auf, auf diese Überschreitung der Orientierungswerte zu reagieren. Unter anderem sieht der Gutachter es als durchaus möglich an, die Orientierungswertüberschreitung angesichts ihrer Geringfügigkeit als unerheblich einzustufen.

Angesichts dieser Geringfügigkeit und da die Überschreitungen auf einer worst-case-Abschätzung für das Verkehrsaufkommen basieren (die tatsächlichen Verkehrsmengen also voraussichtlich geringer sein werden) sowie da gegebenenfalls vorzuschreibenden Schalldämmmaße der Außenbauteile (Wand, Fensterflächen) weitestgehend bereits aufgrund statischer bzw. wärmeschutztechnischer Erfordernisse erreicht werden, erscheint eine weitergehende Regelungen im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Im Rahmen seiner Abwägung hat der Gemeinderat daher beschlossen, auf weitergehende Regelungen zu verzichten.

6.5.2 Gewerbelärm

Für die Prognose des Gewerbelärms wird von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel des Gewerbegebiets von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ausgegangen.

Ausgehend von diesen Werten berechnet das Gutachten für 4 repräsentative Aufpunkte im angrenzenden Wohngebiet den zu erwartenden Gewerbelärm zum Einen mit zum Anderen ohne Lärmschutzwall.

Demnach werden die Orientierungswerte ohne Lärmschutzwall an einem Aufpunkt geringfügig (um 2 dB(A)) überschritten und an den restlichen Aufpunkten gerade eingehalten. Bei Berücksichtigung des 3,5 m hohen Lärmschutzwalls werden die Gewerbelärm-Orientierungswerte an sämtlichen Aufpunkten des reinen Wohngebiets wesentlich unterschritten.

6.5.3 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Der Bebauungsplan setzt auf gesamter Länge zwischen Wohn- und Gewerbegebiet eine 3,5m hohen Lärmschutzwall fest, um sicher zu stellen, dass im angrenzenden Wohngebiet keine Überschreitungen der Orientierungswerte stattfinden. Der festgesetzte Lärmschutzwall soll außer dem Schallschutz auch dem Sichtschutz zum Gewerbegebiet hin und einer besseren optischen Einbindung des Gebietes in die Landschaft dienen.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von bestimmten Gewerbetriebesarten orientieren sich unter anderem am Abstandserlass Rheinland-Pfalz (siehe hierzu Kapitel Bauflächen).

Gemäß Abstandserlass ist "davon auszugehen, dass bei Einhaltung oder Überschreitung der gegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht."

Die im Erlass enthaltenen Abstände basieren auf den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind (entsprechend reinen Wohngebieten in der Gliederung der Baunutzungsverordnung).

6.6 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Entwässerungskonzept

Es wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen Leitungen/Kanäle für die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ausgehend von vorhandenen Leitungen in den angrenzenden Straßen ("Am Hag", K19 - Assenheimer Straße) im Straßenraum der Erschließungsstraße verlegt werden können.

Zur Versorgung des Plangebietes ist die Errichtung einer neuen Trafostation erforderlich. Diese ist nach § 14 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig. Der genaue Standort steht derzeit noch nicht fest.

Zur Beurteilung der Versickerungseignung und der Baugrundeigenschaften des Baugebietes wurde durch die Ingenieurgesellschaft Prof. Czurda und Partner mbH, Rodenbach, im September 1999 ein Baugrundgutachten erstellt. Im Rahmen der Untersuchungen wurden an insgesamt 6 Probepunkten Rammkernbohrungen durchgeführt. Dabei wurde mit Ausnahme des Bohrpunktes 5 (Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser südlich der Assenheimer Straße), die trocken blieb, jeweils in einer Tiefe von 1,4 m bis 2,9 m unter Geländeoberkante Grund-/Stauwasser nachgewiesen.

Weiterhin wurden für ausgewählte Rammkernbohrungen Kornsummenkurven erstellt und Versickerungsversuche durchgeführt. Das Gutachten stellt fest, dass *"die Flächen im Untersuchungsbereich für eine Versickerung nicht oder nur bedingt nach einer Sanierung bzw. Verbesserung der Merkmalskomplexe (Melioration) geeignet sind"*. Bis in eine Tiefe von ca. 2,5 – 3,0 m stehen undurchlässige Hochflutsedimente mit Durchlässigkeitsbeiwerten $k_f=5 \times 10^{-7}$ bis 1×10^{-6} m/s an. Die Böden sind somit nach DIN 18130 als gering durchlässig einzustufen. Erforderlich wäre die Durchführung von durchlässigkeitsverbessernden Maßnahmen wie Auflockerung der Muldensohle oder Bodenaustausch. Für eine Bodenauflockerung ist der Untergrund (starke Verschlammungsneigung) nicht geeignet. Bei einem Bodenaustausch ist das Kosten-Nutzen-Verhältnis zu beachten, da durch die Maßnahme lediglich Puffervolumen geschaffen wird. Ein Bodenaustausch ist wirtschaftlich nicht möglich. Nähere Informationen können dem Baugrundgutachten entnommen werden, das bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden kann.

Nach dem Landeswassergesetz vom Januar 2004 soll Niederschlagswasser nur in dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden, soweit es nicht bei demjenigen, bei dem es anfällt, mit vertretbarem Aufwand verwertet oder versickert werden kann und die Möglichkeit nicht besteht, es mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer mittelbar oder unmittelbar abfließen zu lassen.

Die Entwässerungsplanung der ipr Consult, Ingenieurgesellschaft Pappon + Riedel mbH, Neustadt, vom Januar 2006 sieht daher folgendes Konzept zur Gebietsentwässerung vor:

Das Gewerbegebiet soll vollständig im Trennprinzip entwässert werden. Im Verlauf der HAUPTerschließungsstraße wird von Süd nach Nord ein Schmutzwasserkanal mit Anschluss an die bestehende Kanalisation im Nordwesten des Gebiets vorgesehen. Der gesamte Oberflächenabfluss aus dem Gebiet wird in einem in der HAUPTerschließungsstraße von Nord nach Süd verlegten Regenwasserkanal (DN 400 – DN 800) abgeleitet. Dieser unterquert die K 19 und mündet dort in eine Retentionsmulde ein, die hydraulisch mit zwei weiteren Mulden am westlichen Gebietsrand (zwischen Gewerbefläche und Lärmschutzwand) zusammenhängt und in diese durch einen Durchlass unter der K19 zurückstaut. Das Muldensystem weist ein Gesamtvolumen von 1290 m³ auf und besitzt einen Drosselablauf in den Schlaggraben, der sich unmittelbar südlich anschließt. Hierbei ist zu beachten, dass die Straßenplanung auf die Entwässerungsplanung hinsichtlich der Kanalmindestüberdeckungen abzustimmen ist.

Der Retentionsraum ist so auszulegen, dass es durch die Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter nicht zu einer Verschlechterung der momentanen

Abflussverhältnisse kommt. Daher wird der gedrosselte Abfluss aus der Mulde auf den natürlichen Abfluss aus dem Einzugsgebiet begrenzt.

Der Rückhalteraum muss für die Speicherung eines Bemessungsereignisses der Wiederkehrhäufigkeit $T_n = 20$ Jahre ein Rückhaltevolumen von rd. 1215 m³ aufweisen, wenn ein Abfluss aus dem Becken in den Schlaggraben in Höhe des natürlichen Gebietsabflusses von ca. 22 l/s berücksichtigt wird. Das statische Volumen für den Ausgleich der Wasserführung (§61, 62 LWG) berechnet sich zu ca. 1270 m³. Das geplante Muldensystem weist ein Gesamtvolumen von ca. 1290 m³ auf.

Die Zuleitung der Oberflächenwässer zur Retentionsmulde ist über einen Regenwasserkanal in der Haupterschließungsstraße nach Süden vorgesehen. Bei Anschluss der gesamten befestigten Fläche (ca. 3,02 ha Gewerbe- und Verkehrsfläche) an den Regenwasserkanal ist ein Kanaldurchmesser von DN400 bis DN800 mm erforderlich.

Aus Sicherheitsgründen wird der Wasserstand in den Retentionsmulden auf 30 cm begrenzt, so dass kein Schutzzaun um die Anlagen herum gebaut werden muss.

Das bestehende Gelände (GOK im Bereich der Mulden i.M. 103,2 müNN) muss in den Mulden um ca. 70 cm abgetragen werden, um einen Zufluss des Regenwasserkanals im freien Gefälle zu ermöglichen.

Detailliertere Informationen können der Entwässerungsplanung entnommen werden, die bei der Verbandsgemeindeverwaltung Dannstadt-Schauernheim eingesehen werden kann.

Im Plangebiet sind Drainageleitungen zur Entwässerung der angrenzenden Flächen vorhanden. Die Leitungen sollen soweit möglich im Gebiet belassen werden und gehen auf die jeweiligen Rechtsnachfolger über.

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Gebäudeteile mit Erdanschluss durch geeignete Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu schützen. Zur ingenieurgeologischen Beurteilung des Baugrundes und den resultierenden Empfehlungen zur Grabensicherung, Wasserhaltung, Rohr- und Schachtgründung sowie zur Bauwerksgründung wird auf die Baugrunduntersuchung des Büros ICP, Rodenbach verwiesen. Das Baugrundgutachten kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden. Das geologische Landesamt empfiehlt, objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

6.7 Bilanz der Flächennutzungen

Der Bebauungsplan sieht folgende Flächenverteilung vor:

Flächennutzung	Fläche in ha
Gewerbefläche GE 1	1,25
Gewerbefläche GE 2	2,0
öffentliche Grünfläche	0,02
private Grünfläche	0,13
Straße und Fußweg	0,72
Wirtschaftswege	0,13
Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1,72
<i>Überlagert mit Fläche für die Versickerung/Ableitung von Niederschlagswasser</i>	<i>0,55</i>
Summe	6,78

7 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Realisierung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet östlich der Assenheimer Straße" ist eine Baulandumlegung nach § 45 ff. BauGB erforderlich.

Aufgestellt:

Büro Bachtler • Böhme + Partner
Kaiserslautern, Oktober 1999

Ergänzt und geändert: August 2003, April 2006

Ausgefertigt:

Rödersheim-Gronau,

.....
Ortsbürgermeister