

B E G R Ü N D U N G

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Der Bebauungsplan "Silz" wurde am 16. 4.1991 von der Kreisverwaltung Ludwigshafen unter Az:63/610-13 Hanhofen 7 genehmigt. Es handelt sich bei diesem Gebiet um ein schon damals überwiegend locker bebautes und zum Teil nur mit provisorischen Gebäuden besetztes Gebiet, dessen großräumige Freiflächen im Süden und Osten für die Lagerung und Sortierung von Altmaterialien vorgesehen war. Für das Teilgebiet beiderseits der Harthäuser Straße im Süden und das Gebiet unmittelbar südlich des Silzweges im mittleren Planbereich wurden in letzter Zeit Änderungswünsche vorgetragen, die mit veränderten Nutzungsanforderungen an das Freigelände und dem Wunsch nach einer besseren baulichen Ausnutzung der Grundstücke begründet wurden.

Das Gebiet ist im Laufe von vielen Jahren zunächst ungeplant entstanden. Die anfangs meist provisorischen Gebäude wurden teilweise später umgebaut und erweitert. Die ehemals unvollständige Erschließung mit Straßen und Versorgungsleitungen wurde zwischenzeitlich ergänzt, so daß dieser Bereich jetzt als voll erschlossenes Mischgebiet angesehen werden kann.

Die noch vor einigen Jahren für die Lagerung und Sortierung von Altstoffen vorgesehenen Freiflächen werden heute für diese Zwecke gar nicht mehr oder nicht mehr in vollem Umfang benötigt, da sich die Art des Sammelmaterials (früher Metalle, heute Textilien) im Laufe der Zeit verändert hat. Das Sammeln, Sortieren und Zwischenlagern von Textilien erfordert überdeckte Räume in geschlossenen Hallen. Das gilt auch für das Abstellen von Sammelfahrzeugen und von Lkw-Spezialfahrzeugen, wie Gabelstapler eines Containerbetriebes. Außerdem haben die Gewerbetreibenden ein berechtigtes Interesse, künftig direkt neben ihrem Betrieb zu wohnen, um eine kontinuierliche Bewirtschaftung und Bewachung zu erreichen. Die im südlichen Bereich vorhandenen baulichen Anlagen sollen daher um 2 Hallen und 2 Wohngebäude und im nördlichen Bereich um Bürogebäude ergänzt werden.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt für beide Teilgebiete aus wichtigen städtebaulichen Gründen. Diese liegen zunächst in dem allgemeinen Planungsziel nach einer besseren baulichen Nutzung, d.h. einer Verdichtung eines bereits erschlossenen und bisher nur z.T. bebauten Gebietes im Sinne einer "Innenentwicklung". Hinzu kommt die Forderung nach einer wirksamen Bestandssicherung der am Ort vorhandenen Gewerbebetriebe. Der nur relativ schwache Besatz der Gemeinde Hanhofen mit gewerblichen Arbeitsplätzen erfordert zwingend den Erhalt der gewerblichen Nutzung im Gebiet Silz und damit die Zustimmung zu zusätzlichen, für die Existenz der Betriebe notwendigen Bauten.

Um diesen Zielsetzungen nach einer Verbesserung der Ortsstruktur Rechnung zu tragen und um die planungsrechtliche Absicherung der vorliegenden Bauwünsche zu erreichen, hat der Ortsgemeinderat der Gemeinde Hanhofen die Aufstellung eines Änderungsplanes nach BauGB beschlossen.

- 1.2 Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,1 ha. Es liegt im südlichen Gebiet der Gemarkung Hanhofen, unmittelbar östlich der Kreisstraße 26. Im Norden wird es vom Silzweg begrenzt.

Die Gebietsfläche verteilt sich etwa je zur Hälfte auf den südlichen und den nördlichen Teilbereich.

- 1.3 Die Planänderungen beziehen sich auf folgende Sachpunkte:

o im Südteil beiderseits der Harthäuser Straße:

- die bisher festgesetzten Baugrenzen werden im nordöstlichen Teil nach außen verschoben. Dadurch können künftig die neuen Wohnbauten und die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Hallen innerhalb der "Baufenster" errichtet werden, wobei im Schutzstreifen der das Gebiet überquerenden 20 kV-Freileitung die Höhe der Hallen und Wohngebäude mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden muß;
- die im genehmigten Bebauungsplan vorgesehene, ringförmig angelegte Erschließungsstraße wird aufgegeben. Der südliche Ast dieser Straße, die Harthäuser Straße, endet künftig in einem Wendepunkt. Der nördliche Straßenteil kann als öffentliche Straße aufgegeben werden, da die Zufahrt zu den neuen Wohngebäuden und der Hallen über eine private Zufahrt gesichert ist. Sie liegt in der "nicht überbaubare Grundstücksfläche" dieses Grundstücks;
- die übrigen Ausweisungen des genehmigten Bebauungsplanes, d.s. die Festsetzungen als Mischgebiet, die maximale Gebäudehöhe sowie die Grund- und Geschoßflächenzahlen mit 0,4 bzw. 0,8 bleiben unverändert erhalten.

o im Nordteil südlich des Silzweges:

- die zweite (hintere) Baugrenze für den Bereich der 1-geschossigen Neben- und Wirtschaftsgebäude wird um 18 m nach Süden verschoben, um die Anordnung von Bürogebäuden an dieser Stelle zu ermöglichen;
- die übrigen Festsetzungen in diesem Teilbereich bleiben unverändert erhalten.

- 1.4 Der Verkehrsanschluß erfolgt - wie bisher - für den Südteil über die am Ortseingang von Hanhofen von der Kreisstraße abzweigende Erschließungsstraße, die zunächst parallel zur Kreisstraße in südlicher Richtung verläuft und dann, abknickend, in die Harthäuser Straße einmündet - für den Nordteil über den ausgebauten Silzweg.

Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Strom sowie der Abwasserbeseitigung ergeben sich gegenüber dem Bestand keine Veränderungen.

### Kosten für die Gemeinde

Für die Gemeinde Hanhofen entstehen durch die Planänderung keine zusätzlichen Erschließungskosten. Da die im Südteil bisher geplante nördliche Randstrasse entfällt und durch private Zufahrtsmöglichkeiten ersetzt wird, wird sich der auf die Gemeinde entfallende Teil der Erschließungskosten um etwa die Hälfte gegenüber der früheren Berechnung verringern.

### 3. Bodenordnende Maßnahmen

Eine erneute Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### 4. Beginn der Baumaßnahmen

Da die Erschließung bereits vorhanden ist, könnte mit der Errichtung der zusätzlichen Gebäude sofort nach Genehmigung des Bebauungsplanes begonnen werden.

Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 06.07.1993 beschlossen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 13.01.1994.  
Die Bürgerbeteiligung erfolgte am 31.08.1993.  
Die öffentlichen Planungsträger wurden am 22.12.1993 um Stellungnahme gebeten.  
Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 24.05.1994.  
Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 24.05.1994  
Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 09.06.1994  
Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 20. Juni 1994 bis einschließlich  
Montag, den 04. Juli 1994 zur Einsichtnahme öffentlich aus.  
Während der Auslegung gingen -8- Bedenken und Anregungen ein, über die in der Sitzung  
am 31.01.1995 Beschluß gefaßt wurde.  
Die Benachrichtigung der Einsender erfolgte am 29.04.1996  
Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 31.01.1995

Hanhofen, den 30.04.1996

Anzeigevermerk:



*Friederike Ebli*  
Friederike Ebli  
Ortsbürgermeisterin

Zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Gemeinde Hanhofen wurde gemäß Beschluß des Gemeinderates vom 24.05.1994 und 31.01.1995 das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des BauGB sowie nach verfahrensbeschleunigenden Möglichkeiten des BauGB - Maßnahmengesetzes fortgeführt. Die Anzeigepflicht bei der Kreisverwaltung Ludwigshafen entfällt somit.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt und zur Veröffentlichung im Amtsblatt freigegeben.

Hanhofen, den 30.04.1996



*Friederike Ebli*  
Friederike Ebli  
Ortsbürgermeisterin

Mit der Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB am 15. Mai 1996 tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hanhofen, den 17.05.1996



*Friederike Ebli*  
Friederike Ebli  
Ortsbürgermeisterin

# GEMEINDE HANHOFEN

## BEBAUUNGSPLAN „SILZ“ - ÄNDERUNGSPLAN I

M. 1:1000

BEARBEITET DURCH PLANUNGSBÜRO SCHARA. MANNHEIM  
24.08.1993 / 24.05.1994 / 31.01.1995

*S. Schara*