

GEMEINDE HARTHAUSEN / PFALZ

Stand: 20.08.1997

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE“ -ERWEITERUNGSPLAN I

BEGRÜNDUNG

1. Städtebauliche und bauliche Zielsetzungen

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Harthausen hat in den vergangenen Jahren westlich der Kreisstraße 26 (Hanhofer Straße) ein rd. 5,0 ha großes Gewerbegebiet erschlossen. Die hier verfügbaren Grundstücke wurden zwischenzeitlich alle bebaut oder an Bauinteressenten vergeben. Einige der im Gebiet ansässigen Betriebe wurden aus dem Ort hierhin verlagert - meist wegen einer beengten Lage zwischen der übrigen Bebauung. Vereinzelt wurden auch neue Betriebe angesiedelt.

Die Gemeinde Harthausen muß neben ihrer Funktion als Wohngemeinde auch die Eigenentwicklung auf gewerblichem Sektor sichern. Sie muß daher die notwendigen planerischen Voraussetzungen schaffen, um die vorhandenen gewerblichen Arbeitsplätze am Ort zu halten und möglichst neue Arbeitsplätze, u.a. als Ersatz für in letzter Zeit verlorengegangene Plätze, zu schaffen.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Kohlplatte und Rinderplatz“ stehen keine Erweiterungsflächen mehr für expandierende Betriebe oder für eine weitere Verlagerung von im Ort beengt liegenden Betrieben zur Verfügung. Die Gemeinde will daher eine neue Fläche für gewerbliche Zwecke in möglichst kurzer Entfernung zum bestehenden Gewerbegebiet und in verkehrs- und versorgungsgünstiger Lage erschließen. Dafür bietet sich der Bereich „Pfaffensee“ unmittelbar östlich der K 26 an. Er liegt abseits der Wohnbebauung und in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet, so daß erforderlichenfalls auch Teile von Betrieben beiderseits der Kreisstraße liegen könnten.

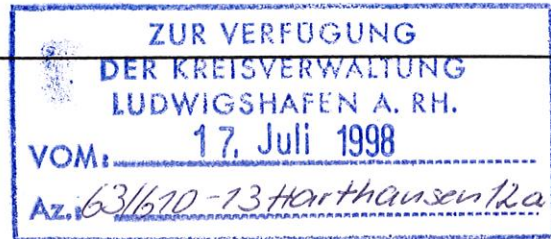
Eine rd. 2,9 ha große gewerblich nutzbare Fläche wurde als 1. Erschließungsabschnitt in dem Bebauungsplan „Pfaffensee“ vorgesehen. Da aufgrund des z.Zt. abschätzbaren „innerörtlichen Bedarfs“ zusätzliche Gewerbeflächen benötigt werden, soll das Gebiet in östlicher Richtung erweitert werden.

Um für die Erschließung und Bebauung der Gebietserweiterung die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Rat der Ortsgemeinde Harthausen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach BauGB beschlossen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen weist für diesen Gemarkungsbereich der Ortsgemeinde Harthausen westlich der K 26 ein geplantes bzw. vorhandenes Gewerbegebiet aus. Die Gewanne „Pfaffensee“ östlich der Kreisstraße sind dagegen im genehmigten Flächennutzungsplan bisher als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ gekennzeichnet. Es ist daher eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes notwendig, um eine Übereinstimmung zwischen den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zu erreichen.

Die Verbandsgemeinde Dudenhofen hat auf Antrag der Ortsgemeinde zwischenzeitlich beschlossen, die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich durchzuführen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.



1.3 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemarkungsbereich von Harthausen, und östlich der Kreisstraße 26 (Hanhofer Straße) und schließt unmittelbar nach Osten hin an das Gewerbegebiet „Pfaffensee“ an. Es erstreckt sich mit einer mittleren Breite von 130 m und einer Länge von i.M. 370 m etwa parallel zur Mulde des Woogbaches.

Das Gebiet hat eine Größe von rd. 5,14 ha.

Hiervon entfallen:

rd. 0,43 ha auf eine bereits vorhandene Gewerbefläche;

rd. 1,0 ha auf eine Fläche die für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft geeignet ist.

rd. 0,43 ha auf Schutzgrün- und Verkehrsgrünflächen;

Die nutzbare, gewerbliche Bruttobaufläche einschließlich der Erschließungsstraßen beträgt somit rd. 3,28 ha.

1.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen werden als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Betrieben im Gewerbegebiet regelt sich nach den Bestimmungen des „Abstandserlasses“ von Rheinland-Pfalz, Stand Febr. 1992. Wegen der nicht allzu großen Entfernung zu den Wohngebieten des Ortes werden nur einige ausgewählte Betriebe der Abstandsklassen VI wie im 1. Erschließungsabschnitt des Gebietes und VII sowie andere nicht genannte Betriebe mit ähnlichem oder geringeren Emissionsgrad zur Ansiedlung zugelassen. Damit können störende Einwirkungen auf die benachbarte Bebauung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Höhenentwicklung ist auf 2-geschossige Gebäude mit Maximalhöhen von 10,0 m für Betriebsgebäude und 7,0 m für Büro- und Wohngebäude begrenzt. Durch diese Höhenbeschränkung soll mit Hilfe von Bäumen eine gestalterisch akzeptable Einbindung in den angrenzenden Landschaftsraum erreicht werden.

Als Bauweise wird die offene, in Teilflächen auch die „besondere Bauweise“, d.h. eine „offene Bauweise“ mit den nach Landesbauordnung geforderten Grenzabständen jedoch mit zulässigen Gebäudelängen von mehr als 50 m festgesetzt. Damit soll, je nach Bedarf, auch die Errichtung größerer Hallen ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahlen werden im Gebiet mit 0,6 niedriger festgesetzt als es nach den zulässigen Höchstwerten des § 17 BauNVO möglich wäre. Diese reduzierte Ausnutzung ergibt sich zwingend aus der Lage des Gebietes in einem bisher noch freien Landschaftsraum, der eine großzügige grünordnerische Einbindung und einen geringeren Versiegelungsgrad erfordert.

1.5 Verkehrserschließung

Zur Verkehrserschließung wird die im 1. Bauabschnitt des Gesamtgebietes vorgesehene, im nördlichen Randbereich geführte, Industriestraße in östlicher Richtung verlängert. Über den 1. Abschnitt ist somit ebenfalls der direkte Anschluß an die Kreisstraße 26 gegeben.

Innerhalb des Plangebietes erfolgen die Zufahrten zu den Baugrundstücken von zwei nach Süden hin verlaufenden Stichstraßen, die jeweils in für Lkw-Verkehr ausgelegten Wendeplätzen enden. Vom östlichen Wendeplatz ist eine Weiterfahrt zum streckenweise auszubauenden Wirtschaftsweg am südlichen Gebietsrand möglich und damit die Anbindung von zwei bereits vorhandenen Lagerbetrieben gesichert.

1.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität soll durch Verlängerung des im 1. Erschließungsabschnitt vorzusehenden örtlichen Versorgungsnetzes erfolgen. Die Beseitigung der Abwässer ist durch Anschluß an den im Wirtschaftsweg liegenden Hauptsammler vorgesehen, der zu der gemeindeeigenen Kläranlage südöstlich des Plangebietes bzw. östlich des Ortes führt. Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Ein Erlaubnisbescheid durch die Bezirksregierung vom 23.01.1995 liegt vor.

1.7 Grünordnung (aus landespflegerischem Begleitplan)

1.7.1 Natürliche Grundlagen

Naturräumliche Gliederung und Geologie: Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet am Südrand des nahezu ebenen Speyerbachschwemmkegels. Unmittelbar südlich davon grenzt an den Schwemmkegel die Schwegenheimer Lößplatte an, die auch den größten Teil des Siedlungsraumes der Gemeinde Harthausen aufnimmt.

Böden und Relief: Ausgangsmaterial der Bodenbildung sind die Sande und Kiese des Speyerbachschwemmkegels. Als Bodentypen stehen grundwasserbeeinflusste Böden wie Gleyen an. Die Bodenarten sind sandig-kiesige Böden mit einem geringen Lehmanteil. Sie haben eine geringere Wasserkapazität.

Durch das ebene Relief sind die Böden nicht erosionsgefährdet.

Vegetation: Die potentielle natürliche Vegetation im engeren Plangebiet ist die Pflanzengesellschaft des Buchen-Eichenwaldes und Eichen-Buchenwaldes.

Als bemerkenswert können einige der im örtlichen Randbereich gefundenen Feuchtwiesenarten gelten, wie Blutweiderich, Schilf, Beinwell und Gelbe Wiesenraute. Bemerkenswert ist ferner das Vorkommen der Wiesen-Silge und des Großen Wiesenknopfs. Die Wiesenreste sind jedoch infolge der intensiven Beweidung stark gestört, wie das dichte Vorkommen des Komaßlattichs, der Großen Brennessel und das Kanadischen Berufkrauts zeigt.

Die Äcker sind den Halmfruchtgesellschaften kalkarmer Sand- und Lehm Böden zuzuordnen. Wegen der intensiven Bewirtschaftung ist die Ackerbegleitvegetation im Maisacker extrem artenarm, mit Dominanz des stickstoffreiche Standorte anzeigenden Weißen Gänsefußes.

Ein breiter Saum im östlichen Teil des Plangebiets entlang des Wirtschaftswegs ist mit einer nitrophytischen Staudenflur bewachsen, die ähnliche Arten aufweist wie der Saum im westlichen Teil nördlich des Friedhofs.

Durch die Biotopkartierung Rheinland-Pfalz ist im Plangebiet keine Fläche erfaßt, auch nicht die Wiesenreste im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets, die mindestens potentielle Feuchtwiesenstandorte sind.

Klima: Kennzeichen des Klimas ist die in der Regel sommerwarme - wintermilde Witterung. Im langjährigen Mittel wurden für den Juli Durchschnittstemperaturen von 18°C, für den Januar Durchschnittstemperaturen von 0°C registriert.

Mit 550 mm = 550 l/qm Niederschlag gehört das Plangebiet zu den niederschlagsärmsten Naturräumen Deutschlands.

Grundwasser: Um die Grundwasserstände (Unterflurabstände) abzuschätzen, wurden entsprechende Daten des nächstgelegenen Pegels 1055 (an der K 26 nördlich Harthausen) ausgewertet (Quelle: Staatliches Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Neustadt/Weinstraße). Im Beobachtungszeitraum 1953-1990 ist das Grundwasser bis auf 0,62 m unter Flur angestiegen bzw. auf 2,87 m unter Flur abgesunken. Der hohe Grundwasserstand von 0,62 m unter Flur wird als „kritisch“ sowohl für die Gebäudegründung als auch für eine mögliche Grundwasserkontamination angesehen.

Landschaftsbild und Erholungseignung: Das Landschaftsbild ist gekennzeichnet durch ein fast ebenes Gelände, das durch weitgehend fehlenden Baum- und Strauchaufwuchs eine wenig wirksame räumliche Gliederung aufweist. Lediglich durch die kleinparzellierte überwiegend ackerbauliche Nutzung entsteht ein abwechslungsreiches Mosaik der vielfältig angebauten Kulturpflanzen.

1.7.2 Landespflegerische Zielvorstellungen

Ziel der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan ist die periphere Umpflanzung der künftig gewerblich genutzten Flächen und damit die Einfügung der baulichen Anlagen in den landschaftlichen Kontext. Die Begrünung des Gebietes soll durch Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, Berankung von Wandflächen, Überstellen der Stellflächen für Kraftfahrzeuge mit Baumschirmen, durch Pflanzmaßnahmen in der Vorgartenzone verstärkt werden.

Zur Anreicherung des Grundwassers soll das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser in den nördlich des Bebauungsplanes vorhandenen (Trocken)graben abgeleitet werden. Eine wirksame Abgrenzung zwischen dem Gewerbegebiet und der Friedhofsfläche soll durch eine kräftige Umpflanzung, die auch immergrüne Sträucher enthalten soll, erreicht werden.

1.7.3 Geplante Flächennutzung und Bewertung der beanspruchten Biotope

Flächenbilanz und Bewertung vor der Bebauung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 5,14 ha, wovon 72,4 % intensiv genutzte Ackerflächen sind (Tab. 1). Ihr Biotopwert wird aufgrund der intensiven Nutzung (Mineraldüngereinsatz, Herbizide) als von ökologisch geringer Bedeutung eingeschätzt. Von „hoher“ Bedeutung ist die Filterfunktion der Ackerflächen bei der Rücklage des versickernden Niederschlags in das Grundwasser.

Tabelle 1

Art der Flächennutzung	Flächengröße qm	Anteil in %
Acker	37.177	72,37
Lagerplatz	4.959	9,65
nitrophytische Staudenflur	1.291	2,51
ruderalisierte Wiese (Pferdekoppel)	6.445	12,55
Asphaltweg	1.499	2,92
insgesamt	51.371	100,00

Ein Wiesengelände im Osten des Gebietes wurde in jüngster Vergangenheit durch Umbruch und Beweidung mit Pferden in ihrem ehemals sehr hohen Biotopwert stark entwertet. Im Bebauungsplan wird die Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche für „Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung der Landschaft“ festgesetzt. Ziel ist die Regenerierung als Feuchtwiese.

Flächenbilanz und Bewertung nach der Bebauung

Bei einer zulässigen Überschreitung der im Plan festgesetzten GRZ von 0,6 um 50 % (§ 14 BauNVO) ergibt sich als Grundflächenzahl GRZ = 0,8 (theoretisch 0,9; jedoch darf 0,8 nach der BauNVO nicht überschritten werden). Danach errechnet sich eine versiegelte Fläche durch Überbauung von 2,1 ha, mit Fahrstraßen von rund 2,6 ha. Hinzu kommen noch teilversiegelte öffentliche Flächen von ca. 0,2 ha (Gehwege). Dem stehen als Ausgleichsflächen ca. 0,5 ha „privates Grün“ auf den bebaubaren Grundstücken gegenüber, von denen aber erfahrungsgemäß nur 50 % gärtnerisch angelegt werden (ca. 0,25 ha.).

Als Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbleiben:

- 0,25 ha privates Grün
- 0,55 ha Feldgehölzpflanzungen (Schutzgrün, Verkehrsgrün).

Die baugebietsinterne Ausgleichsfläche beläuft sich demnach insgesamt auf ca. 0,80 ha. Dieser Fläche stehen 2,6 ha versiegelte Flächen gegenüber. (Tab. 2)

Tabelle 2

Art der Flächennutzung	Flächengröße qm	Anteil in %
Überbaute Fläche (GRZ = 0,8)	21.236	41,34
Verkehrsfläche	4.572	8,89
Gehwege	1.560	3,03
Private Freifläche	5.284	10,28
Lagerhalle	3.150	6,13
Verkehrsgrün	83	0,16
Schutzgrün	5.410	10,56
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10.076	19,61
insgesamt	51.371	100,00

1.7.4 Ersatzmaßnahmen

Nach dem Ergebnis der Bewertung sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Der gesamte Ausgleichsbedarf wurde mit 2,6 ha angesetzt. Das bedeutet eine Kompensation der versiegelten Flächen im Verhältnis 1:1. Hierauf ist die festgesetzte Fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB von rund 1 ha anzurechnen. Danach sind 1,6 ha Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erforderlich. Diese Fläche wurde auf dem Grundstück Lgb. Nr. 4530, Gemarkung Harthausen, ausgewiesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen von 0,55 ha sind zur Kompensation der privaten Freiräume erforderlich. Auch wird auf diese Weise der zeitliche Verzug berücksichtigt, ehe die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ihre volle ökologisch-gestalterische Wirksamkeit erreichen. Dieser Zeitraum ist mit 10-15 Jahren anzusetzen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde am 25.11.1993 beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 28.03.1996

Die Bürgerbeteiligung erfolgte vom 09.04.1996 bis 10.05.1996

Die öffentlichen Planungsträger wurden am 12.03.1997 um Stellungnahme gebeten.

Bekanntgabe und Beschlußfassung hierzu am 17.07.1997.

Zustimmungs- und Auslegungsbeschluß zu dem Planentwurf am 17.07.1997

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Auslegung des Planentwurfs erfolgte am 21.08.1997

Dieser Planentwurf mit Begründung lag vom Montag, den 01.09.1997 bis einschließlich Mittwoch, den 01.10.1997 zur Einsichtnahme öffentlich aus.

Während der Auslegung gingen keine Bedenken und Anregungen ein, ~~über die in der Sitzung am -- Beschluß gefaßt wurde.~~

Die Beschlußfassung als Satzung (§ 10 BauGB u. § 24 GemO) erfolgte am 16.10.1997

Harthausen, den 24.11.1997

Anzeigevermerk:



Ludwig Rimmel

Ortsbürgermeister
(Ludwig Rimmel)

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

IV Fertigung

Harthausen, den - 8. Sep. 1998

Ludwig Rimmel

Ortsbürgermeister
(Ludwig Rimmel)

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

Harthausen, den _____

Ludwig Rimmel

Ortsbürgermeister
(Ludwig Rimmel)

GEMEINDE HARTHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET PFAFFENSEE“ ERWEITERUNGSPLAN I

M. 1:1000

BEARBEITET: PLANUNGSBÜRO SCHARA + FISCHER. MANNHEIM
GRÜNORDNUNG: DIPL. ING. B. MIESS u. PROF. M. MIESS. KARLSRUHE
28.07.1994 / 19.05.1994 / 20.08.1997

Fischer