



Planungsbüro PISKE Stadtplaner, Architekten und Ingenieure 67065 Ludwigshafen
OG Dudenhofen, Begründung zum BP "Nördlich der Speyerer Straße" - PN 9604

Inhalt

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Vorherige Nutzung/Bestand**
- 5. Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
 - 5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 5.3 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 6. Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**



1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Ortskernbereich von Dudenhofen nördlich der Speyerer Straße. Das Plangebiet umfaßt ca. 0,7 ha und wird begrenzt

+ im Norden durch die vorhandene Bebauung der Firma Walter&Söhne

+ im Süden und Westen durch die Speyerer Straße

+ im Osten durch das bebaute Grundstück 430/1, Speyerer Straße 21.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flurstücke 325, 326, 327, 328, 330 und 431

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Ortsgemeinderat Dudenhofen hat am 07.02.1996 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 325, 326, 327 und 431 nördlich der Speyerer Straße beschlossen, um dort die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Altenwohn- und Betreuungsanlage zu schaffen.

Nachdem zwischenzeitlich ein anderes Grundstück für die Errichtung der Altenwohn- und Betreuungsanlage erworben werden konnte, wurde die planerische Zielsetzung der Gemeinde angepaßt und das Planungsgebiet um die Flurstücke 328 und 330 erweitert. Da die betreffenden Grundstücke an zentraler Stelle im innerörtlichen Bereich liegen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unverzichtbar, da ansonsten insbesondere die Gefahr einer Beeinträchtigung des Dorfbildes nicht ausgeschlossen werden kann.

Die städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde für die geordnete städtebauliche Entwicklung ist insbesondere die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine an die zentrale innerörtliche Lage angepaßte Bebauung unter besonderer Beachtung des Dorfbildes und der wasserwirtschaftlichen Belange (entlang des Hainbaches).

Vorgesehen ist neben einer Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen entlang der Speyerer Straße die Schließung der vorhandenen Baulücke mit einer Neuerrichtung von Gebäuden an der Straßenkante sowie die Errichtung eines Supermarktes. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Grundlage dafür geschaffen werden, das in Dudenhofen vorhandene Defizit im Bereich des Einzelhandels zu schließen.

Der Hainbach soll im Rahmen der Planung verlegt werden.



3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, Änderungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1990 ist das Planungsgebiet südlich des Hainbachs als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Hainbachs ist der Bereich der bestehenden Bebauung als gemischte Baufläche und der nicht bebaute Bereich als Gartenland dargestellt.

Die vorliegende Planung deckt sich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Vielmehr wäre eine Darstellung als gemischte Baufläche erforderlich.

Die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist jedoch städtebaulich vertretbar und im Sinne einer angemessenen Ortsentwicklung auch erforderlich. Beim Planungsgebiet handelt es sich um die einzige innerörtliche Freifläche, die zur Errichtung eines Vollversorger-Supermarktes in Dudenhofen geeignet ist. Mit der Errichtung eines Vollversorger-Supermarktes in zentraler innerörtlicher Lage wird das Ortszentrum in seiner Funktion gestärkt. Zudem wird im Vergleich zu einem in einem Gewerbegebiet am Ortsrand gelegenen Supermarkt ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet.

Im Rahmen der derzeit erfolgenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes werden die Änderungen, die sich aus den Inhalten des Bebauungsplanes ergeben, eingearbeitet.

4. Vorherige Nutzung / Bestand

Das Planungsgebiet ist derzeit nördlich des Hainbachs mit zwei typischen Dreiseithöfen, Speyerer Straße 11 sowie Speyerer Straße 13/15, bebaut. Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Speyerer Straße 11 schließt eine landwirtschaftlich genutzte Lagerfläche mit einem Tabakschuppen an. Im rückwärtigen Bereich des Anwesens Speyerer Straße 13/15 befindet sich dagegen eine Gartenfläche.

Das Scheunengebäude des Anwesens Speyerer Straße 13/15 ist in der Denkmaltopographie des Landkreises Ludwigshafen enthalten. Eine förmliche Unterschutzstellung besteht jedoch nicht; sie wird auch aufgrund des schlechten Gesamtgebäudezustandes gemäß Aussagen der Kreisverwaltung sowie des Landesamtes für Denkmalschutz nicht erfolgen.

Südlich des Hainbachs befindet sich eine bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

Der Hainbach selbst stellt sich als technisch ausgebautes Gewässer in Betonhalbschalen dar.



5. Planung

5.1 Nutzungskonzeption

Zielsetzung der Gemeinde ist es, das Planungsgebiet einer seiner zentrumsnahen Lage angepaßten Nutzung zuzuführen. Angestrebt ist eine Mischung aus Läden, Büros und Wohnungen, wobei u. a. südlich des Hainbaches im Bereich der geplanten öffentlichen Platzfläche auch ein Café entstehen können soll.

Das Baugebiet wird daher als Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzung eines Mischgebietes für den geplanten Supermarkt ist ausreichend, da der von der Gemeinde gewünschte Vollversorger-Supermarkt maximal eine Verkaufsfläche von nur wenig mehr als 700 m² aufweisen wird. Eine Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ist nicht anzunehmen.

Die angestrebte Ansiedlung eines Supermarktes im Planungsgebiet ist im Bebauungsplan berücksichtigt durch die Festsetzung einer entsprechenden Nutzungsbeschränkung für die östliche Teilfläche sowie durch eine ausreichend bemessene Fläche für Stellplätze.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden zum Schutz der angrenzend vorhandenen und im Planungsgebiet beabsichtigten Wohnnutzung nicht zugelassen.

5.2 Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht für den Bereich nördlich des Hainbaches eine Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen, ortsbildprägenden Bauweise vor. Dementsprechend wird für diesen Bereich eine Bebauung in Form der vorhandenen Dreiseithöfe festgesetzt. Durch die Regelung zur Geschoßigkeit wird vorgegeben, daß auch im rückwärtigen Bereich eine der ursprünglich vorhandenen Scheunenbebauung angemessene Neubebauung stattfinden muß.

Südlich des Hainbaches ist eine an der Speyerer Straße orientierte Bebauung mit entsprechender Geschoßigkeit (zwei Vollgeschosse) angestrebt, um die derzeit fehlende Raumkante zu schließen. Weiterhin soll in Blickrichtung aus der Kilianstraße bzw. Johann-Walter-Straße ein Gebäude als Blickfang entstehen.

Am Hainbach soll eine von Bäumen überstandene, nicht als Stellplatz nutzbare Platzfläche entstehen, die ggf. in Verbindung mit einem Café in dem neu zu errichtenden Gebäude südlich des Hainbachs den Bachlauf als wesentliches ortsbildprägendes Element wirksam werden läßt.



Im Zuge der Realisierung des Supermarktes wird eine Verlegung des Hainbaches erforderlich, da ansonsten eine städtebaulich vertretbare Gebäudeanordnung sowie eine sinnvolle Stellplatzanordnung nicht möglich ist. Aufgrund des derzeitigen naturfernen Ausbauzustandes des Hainbaches kann mit einer Gewässerverlegung eine umfassende Renaturierung und Aufwertung des Baches einhergehen.

5.3 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet ist über die Speyerer Straße erschlossen. Um Verkehrskonflikten im Kurvenbereich der Speyerer Straße vorzubeugen, wird die Lage der Zufahrt und die Zufahrtsbreite begrenzt. Zudem wird empfohlen, zur Verbesserung der Sichtverhältnisse auf den den Zufahrten gegenüberliegenden Straßenseiten in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde Verkehrsspiegel anzubringen.

Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse für Fußgänger und Radfahrer wird der Gehweg an der Nordseite der Speyerer Straße von derzeit minimal 1,40 m auf mindestens 2,00 m verbreitert. Die Verbreiterungsfläche von 0,60 m ist im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Anschlußmöglichkeiten an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen sind außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Speyerer Straße vorhanden. Für die Stromversorgung des geplanten Supermarktes wird jedoch eine neue Trafostation erforderlich, die in das Gebäude integriert werden soll. Die Trafostation ist im Plan festgesetzt.

5.4 Kosten / Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Dudenhofen kommen keine Erschließungskosten zu. Die Gemeinde hat jedoch die Kosten für den Ausbau des Gehweges in Höhe von ca. 12.000 DM zu tragen.

Die Kosten der Gewässerverlegung trägt der Veranlaßer der Maßnahme.

6. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit der Vorhaben Stellung genommen. Aus Erhebung, Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft und deren voraussichtlicher Entwicklung unter Berücksichtigung



der bestehenden und geplanten Nutzung wird dargestellt, wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Bei der Erstellung des landespflegerischen Planungsbeitrages ist berücksichtigt, daß es sich beim Planungsgebiet um eine innerörtliche Baulücke handelt, die zumindest teilweise auch ohne Bebauungsplan hätte bebaut werden können. Daher wäre ein erheblicher Teil der durch den Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auch ohne planungsrechtliche Absicherung möglich gewesen. Für die ohnehin zulässige Bebauung wäre nach gegebener Rechtslage kein Ausgleich entstehender Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist vorgesehen, die öffentliche Platzfläche und die Stellplatzflächen mit Baum-pflanzungen umfassend zu begrünen. Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag vorgesehene Erhaltung der vorhandenen großkronigen Laubbäume ist nicht in den Bebauungsplan übernommen, da zwischenzeitlich die Bäume gefällt wurden.

Weiterhin ist vorgesehen, daß fenster- und türlose Fassadenabschnitte zu begrünen sind und daß das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten und zu versickern ist. Da nach geltender Rechtslage entsprechende Festsetzungen zur Versickerung im Bebauungsplan nicht möglich sind, erfolgt nur eine Aufnahme dieser Maßnahme als Hinweis im Bebauungsplan.

Zentrale Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch die geplante Renaturierung des Hainbaches. Für diese Maßnahme ist ein eigener wasserrechtlicher Genehmigungsantrag mit Landschaftspflegerischer Begleitplanung ausgearbeitet und mit AZ.: 71/661-02/2 Blu/Tg am 19.05.1998 planfestgestellt worden. Im Bebauungsplan selbst ist nur eine Vorbehaltsfläche für die Bachverlegung und -renaturierung dargestellt.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorge-schlagenen Pflanzdichten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Juli 1997) bzw. die landschaftspflegerische Begleitplanung zur Verlegung des Hainbaches verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, kann unter Beachtung der auch ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht werden.



*Planungsbüro PISKE Stadtplaner, Architekten und Ingenieure 67065 Ludwigshafen
OG Dudenhofen, Begründung zum BP "Nördlich der Speyerer Straße" - PN 9604*

7. **Bodenordnung**

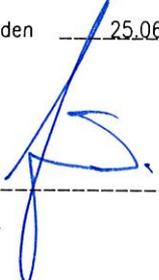
Zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte sind innerhalb des Bebauungsplangebietes keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluß gem. § 2 (1) BauGB 07.02.96 u. 12.06.97
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-
beschlusses gem. § 2 (1) BauGB 27.03.97 u. 07.08.97
3. Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbe-
teiligung) gem. § 3 (1) BauGB 19.06.1997
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 BauGB von 07.08.1997
bis 19.09.1997
5. Beschluß über die öffentliche Auslegung des
Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB 20.11.1997
6. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 (2) BauGB 04.12.1997
7. Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit
Begründung gem. § 3 (2) BauGB von: 12.12.1997
bis: 12.01.1998
8. Während der Auslegung gingen keine
Anregungen ein.
9. Beschluß über den Bebauungsplan als
Satzung gem. § 10 BauGB 05.03.1998

Dudenhofen, den 25.06.1998

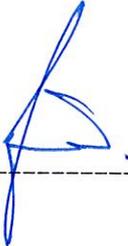


Körner
Bürgermeister



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

Dudenhofen, den 9. Juli 1998



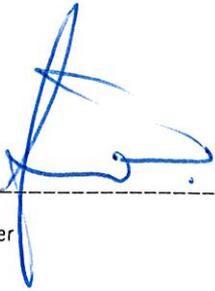
Körner
Bürgermeister



11. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung
gemäß § 10 BauGB am
tritt der Bebauungsplan in Kraft.

23. Juli 1998

Dudenhofen, den 23. Juli 1998



Körner
Bürgermeister

