

PLANUNGSBÜRO

# PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT

STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

---

## **ORTSGEMEINDE DUDENHOFEN**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „SÜDLICH BOLIGWEG“**

**MAI 2004**

PN 0217BGR.DOC

---

DIPL. ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34  
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNNHEIM  
TEL 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35  
e-Mail: info@piske.com

NACHTIGALLENSTRASSE 5  
D-67229 GEROLSHEIM  
TEL 0 62 38/31 43 • FAX 0 62 38/98 94 44

## **Inhalt**

- 1. Lage/Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung/  
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Derzeitige Nutzung/Bestand**
- 5. Planung**
  - 5.1 Städtebauliche Konzeption**
  - 5.2 Erschließung**
  - 5.3 Versorgung**
  - 5.4 Entwässerung**
  - 5.5 Immissionsschutz**
  - 5.6 Orientierende Untersuchung auf Altlasten**
  - 5.7 Kosten und Erschließungsaufwand**
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Bodenordnung**

## **1. Lage / Abgrenzung des Plangebietes**

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Innerortsbereich von Dudenhofen. Es befindet sich zwischen Boligweg und Speyerer Straße, westlich der Kettelerstraße.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0.9 ha. Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden  
durch den Boligweg
- im Osten  
durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 411/2 und 411/4
- im Süden  
durch die Speyerer Straße
- im Westen  
durch die östliche Grenze des Flurstücks 412/17

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

412/18, 412/19, 412/20, 412/21, 412/22, 412/23, 412/24, 412/25, 412/26, 412/27, 412/28, 412/29, 412/30, 412/31, 412/32, 412/33, 412/34, 412/35, 412/36, 412/37, 412/38, 412/39, 412/40, 412/41, 412/42, 412/43, 412/44 und 412/45

## **2. Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wurde bislang von einem Autohaus genutzt. Nachdem sich abzeichnet, dass der Flächenbedarf für diese Nutzung deutlich sinken wird, muss eine städtebaulich angemessene zukünftige Nutzung planungsrechtlich festgelegt werden. Seitens des Eigentümers wird eine Umnutzung von Teilflächen in Wohnbaugrundstücke angestrebt. Dies ist durchaus im Sinne der städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde, um damit einen Teil der Wohnungsflächennachfrage in Dudenhofen zu befriedigen.

Um die städtebauliche Ordnung aufrecht zu erhalten, insbesondere um die Erschließung der Neubebauung zu sichern, ortsuntypische, massive Bebauung zu verhindern und die Immisionskonflikte zwischen den weiter bestehenden Teilen des Autohauses und der Neubebauung zu lösen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## I

Planerische Zielsetzungen der Gemeinde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere:

- Ausweisung des Planungsgebietes als Mischgebiet
- Stellung der geplanten Gebäude entlang der vorhandenen Straßenräume
- Vermeidung ortsuntypischer massiver Baukörper
- angemessene Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten.
- flächensparende Erschließung des zentralen Bereiches des Planungsgebietes unter Beachtung einer langfristig denkbaren Neubebauung des Gesamtgeländes
- Lösung möglicher Immissionskonflikte zwischen dem Autohaus und der geplanten Bebauung

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

Im Flächennutzungsplan II der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet „Südlich Boligweg“ als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt.

Um den veränderten städtebaulichen Anforderungen gerecht zu werden, die sich aus der räumlichen Einschränkung des Autohaus ergeben, soll im Bebauungsplan eine gemischte Baufläche festgesetzt werden.

Gemäß Abstimmungsgespräch vom 07.02.2003 zwischen Kreisverwaltung und Verbandsgemeindeverwaltung ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans entbehrlich.

### **4. Derzeitige Nutzung / Bestand**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird derzeit überwiegend von einem Autohaus genutzt.

## **5. Planung**

### **5.1 Städtebauliche Konzeption**

Das Planungsgebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Integration der weiter bestehenden Nutzung des Autohauses und der geplanten Wohnnutzung im Planungsgebiet unter Beachtung der zu erwartenden Immissionsituation sowohl hinsichtlich Gewerbelärm wie auch hinsichtlich des Verkehrslärms.

Mit der Festsetzung als Mischgebiet sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, weiterhin zulässig. Zu den regelmäßig zulässigen Betrieben gehören auch Tankstellen. Da das derzeit vorhandene Autohaus sich im wesentlichen künftig auf den Tankstellenbetrieb reduzieren wird und darüber hinaus die vorhandenen Werkstattgebäude durch die gegebene bauliche Anordnung der Gebäude gegenüber der geplanten Nutzung abgeschirmt sind, kann davon ausgegangen werden, dass eine Verträglichkeit zwischen der verbleibenden Nutzung des Geländes sowie der geplanten Neunutzung besteht.

Im Mischgebiet ausgeschlossen werden jedoch Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, da diese Anlagen aus städtebaulicher Sicht im Ortszentrum konzentriert werden sollen. Vergnügungsstätten werden zum Schutz der angrenzend vorhandenen sowie der auch im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung vor weiteren Immissionen ausgeschlossen.

Als Bauform erfolgt eine Orientierung an der ortstypischen Bauweise. Die Gebäude entlang des Boligwegs sind daher giebelständig zur Straße zu errichten. Um eine einheitliche Gebäudekante zu erhalten und den Straßenraum baulich klar zu fassen, wird festgesetzt, dass entlang des Boligweges von der straßenseitigen Baugrenze maximal 1 m zurückgewichen werden darf.

Als besondere Bauweise im Mischgebiet MI 1 wird offene Bauweise festgelegt, ohne Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge. Innerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird ein Grenzanbau an die östliche und nördliche Grundstücksgrenze zugelassen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung der bestehenden Bebauung.

In den Mischgebieten MI 2 und MI 4 gilt eine offene Bauweise.

Im Mischgebiet MI 3 wird als besondere Bauweise offene Bauweise festgelegt, bei der jedoch an die östliche Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Damit wird ein Anbau an die vorhandene Grenzbebauung auf dem angrenzenden Flurstück 411/4 planungsrechtlich abgesichert.

Um die Neuversiegelung im Planungsgebiet zu vermindern, wird die GRZ in den Mischgebieten MI 2 bis MI 4 auf 0,4 festgesetzt. Dies reicht für eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke aus. Im Mischgebiet MI 1 wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, um den Bestand der derzeitigen Bebauung zu gewährleisten. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung mit maximal zwei festgesetzt.

Insgesamt sind im Mischgebiet zwölf Baugrundstücke vorgesehen. Zur Wahrung der Eigenart der Bebauung wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf entlang des Boligweges auf zwei Wohneinheiten, entlang der Speyerer Straße auf drei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Die Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe, zur Dachform und -neigung und zur äußeren Gestaltung der Baukörper dienen der Sicherung einer gestalterischen Einheit im Baugebiet. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Mit der Regelung der Mindestzahl von Stellplätzen wird eine klare rechtliche Regelung geschaffen sowie eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sichergestellt.

Massive Einfriedungen werden zur Vermeidung eines geschlossenen Charakters der Baugrundstücke ausgeschlossen. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht übersteigen und nicht aus Beton oder Mauerwerk gefertigt sein (ausgenommen die Sockel). Die maximal zulässige Größe der zulässigen Sichtblenden zwischen Doppelhäusern wird zur Schaffung einer eindeutigen rechtlichen Situation abschließend definiert.

Die festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen dienen der Sicherstellung einer ausreichenden Durchgrünung des Planungsgebiets.

## **5.2 Erschließung**

Die Grundstücke am Rand des Bebauungsplangebiets werden über die an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Straßen Boligweg und Speyerer Straße erschlossen. Zur sparsamen Erschließung der Grundstücke in den zentralen Bereichen des Planungsgebiets müssen zwei kleine Stichstraßen mit Anschluss an den Boligweg angelegt werden. Diese Stichstraßen werden als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischverkehrsflächen angelegt und dienen ausschließlich der Zufahrt zu den jeweiligen

Grundstücken.

Die Müllentsorgung der durch die Stichstraßen erschlossenen Grundstücke erfolgt am Boligweg.

### **5.3 Versorgung**

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die im Boligweg und in der Speyerer Straße vorhandenen Leitungen.

Am westlichen Rand des Planungsgebietes verläuft eine Gashochdruckleitung der Saar-Ferngas AG. Diese Leitung wird einschließlich ihres 2 x 4 m breiten Schutzstreifens im Plan als Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Ergänzend erfolgt die Festsetzung eines Leitungsrechtes, nachdem bislang eine grundbuchrechtliche Absicherung der Leitungstrasse nicht besteht.

### **5.4 Entwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Boligweg und in der Speyerer Straße.

Im Zuge der Realisierung der Erschließungsstraßen für die innen liegenden Baugrundstücke wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet sind. Es liegen sehr mächtige bindige Deckschichten vor. Daher erfolgt keine breitflächige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer. Vielmehr wird das Niederschlagswasser – wie bislang auch schon - in die vorhandenen bzw. neu verlegten Mischwasserkanäle abgeleitet.

Allerdings werden die wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen, die sich aus dem Landeswassergesetz ergeben, dahingehend berücksichtigt, dass ein Hinweis ergänzt wird, wonach dennoch das Niederschlagswasser soweit als angesichts der Bodenverhältnisse möglich versickert, oder in einer Zisterne gepuffert oder als Brauchwasser genutzt werden soll.

### **5.5 Immissionsschutz**

Insbesondere Gebäude entlang des Boligwegs sowie der Speyerer Straße sind Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die entsprechend den Ergebnissen der zum Bebauungsplan „Nördlich Boligweg“ durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Pies, August 2001) die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ überschreiten. Daher wird festgesetzt, dass an den Fassaden

Richtung Boligweg und Speyerer Straße in Wohn- und Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI-Richtlinie 2719 mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 35 bis 39 dB einzubauen sind.

Zusätzlich wird empfohlen, im Mischgebiet entlang der Straßenkante des Boligweges und der Speyerer Straße nur untergeordnete Räume oder Räume, die nicht ausschließlich Fenster Richtung Boligweg bzw. Speyer Straße aufweisen, anzuordnen.

Sofern diesen Empfehlungen nicht gefolgt werden kann, wird empfohlen, zur Belüftung erforderliche Fenster von Schlafräumen mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten, um auch bei geschlossenen Fenstern einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten.

Hinsichtlich Gewerbelärm ist davon auszugehen, dass seitens der verbleibenden Anlagen des Autohauses vermutlich keine wesentlich störenden Lärmimmissionen für die angrenzenden Nutzungen ausgehen werden. Die verbleibenden Gebäude des Autohaus Kappner bilden eine hofartige Bebauung, die zur südlichen, der übrigen Bebauung abgewandten Seite geöffnet ist. Damit eist eine ausreichende Abschirmung der Betriebsanlagen gegeben.

## **5.6 Orientierende Untersuchung auf Altlasten**

Für das Planungsgebiet wurde eine orientierende Untersuchung auf Altlasten vom Geologischen Büro Helmut Reutemann GmbH, Mannheim durchgeführt. Laut Bericht über dies Untersuchung vom 09.04.2003 wurden im Planungsgebiet aufgrund von 12 Rammkernsondierungen keine flächig ausgebreiteten Verunreinigungen des Bodens und der Bodenluft festgestellt. Ein weiterer Erkundungs- oder Sanierungsbedarf besteht aufgrund der vorliegenden Untersuchungen nicht. Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen der vorgesehenen Erdarbeiten eine Prüfung der nach dem Gebäuderückbau entsiegelten Bodenflächen und eine zeitweise fachgutachterliche Überwachung der Tiefbauarbeiten durchzuführen.

Entsprechend der fachlichen Stellungnahme der Kreisverwaltung zu oben genanntem Gutachten vom 26.05.2003 wird im Zuge der Baumaßnahmen eine Überwachung der Erdarbeiten erforderlich. In den Hinweisen wird auf die aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu beachtenden Belange hingewiesen; die rechtliche Umsetzung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

## **5.7 Kosten / Erschließungsaufwand**

Die Kosten des Straßenbaus betragen ca. 80.000 €. Die Kanalbaukosten betragen ca.

26.000 €.

## **6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflugesetz 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.

Für das Planungsgebiet besteht bereits nach § 34 BauGB Baurecht. Zudem bestehen innerhalb des Planungsgebietes keine landespflegerisch erhaltenswerten Strukturen, da es sich um eine weitgehend versiegelte, komplett gewerblich genutzte Fläche handelt.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nur erforderlich für Eingriffe, die erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig werden. Durch die Bebauungsaufstellung werden jedoch keine Eingriffe neu zugelassen, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich wird.

## **7. Bodenordnung**

Die zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan durch eine Sonderung erfolgt.

Dudenhofen,

den .....

.....  
Körner  
(Ortsbürgermeister)