

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

**BEBAUUNGSPLAN " ERWEITERUNG
GEWERBE GEBIET OST — ÄNDERUNG 1“**

BEGRÜNDUNG

NOVEMBER 2004

0220bgr.doc

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planänderung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Schutzgebietsausweisungen**
- 5. Bisheriges Baurecht**
- 6. Planung**
 - 6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 6.2 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen
 - 6.3 Verkehrserschließung
 - 6.4 Versorgung
 - 6.5 Entwässerung
 - 6.6 Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung**
- 9. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Hanhofen im Anschluss an das derzeit in Erschließung und Bebauung befindliche Gewerbegebiet Ost.

Der vorgesehene Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch den südlich der Anbindungsstraße an die B 39 verlaufenden Wirtschaftsweg
- im Osten
durch die westliche Grenze des Flurstücks 1198/1
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1113
- im Westen
durch die Straße „An den Gewerbewiesen“

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst folgendes Flurstück:

1200/19

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ hat sich ein Lebensmittel-Discounter angesiedelt. Dieser Lebensmitteldiscounter benötigt jedoch angesichts der geringen Kundenfrequenz die ursprünglich vorgesehene Stellplatzflächen nicht vollständig. Vielmehr ist bislang ein ca. 20 m breiter Streifen am nördlichen Grundstücksrand unbebaut.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, strebt der Grundstückseigentümer daher eine Bebauung dieses nördlichen Randstreifens mit einer gewerblichen Bebauung an. Abzusehen ist, dass sich eine Einzelhandelsnutzung ansiedeln wird.

Auch nach Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters bestehen in Hanhofen weiterhin Defizite im Bereich der örtlichen Nahversorgung, insbesondere, nachdem es bislang nicht gelungen ist und mittelfristig voraussichtlich auch nicht gelingen wird, im Ortsmittelpunkt ein Wohn- und Geschäftshaus mit verschiedenen Ladengeschäften zu realisieren.

Eine ergänzende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben geringerer Größe, also insbesondere z.B. einer Bäckerei, einer Metzgerei oder eines Getränkemarktes, entspricht daher unter der Maßgabe, dass eine Realisierung im Ortskern nicht anzunehmen ist, grundsätzlich den Zielen der weiteren Ortsentwicklung.

Nachdem für eine ergänzende Bebauung im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes bislang kein Baufenster vorgesehen ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Dudenhofen aus dem Jahr 1999 ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachrichtlich dargestellt ist die Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rehbach-Speyerbach“.

Im Rahmen der Zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Änderung der Flächendarstellung in „Gewerbliche Baufläche“. Die Planung kann somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Schutzgebietsausweisungen

Das Planungsgebiet wird von folgenden bestehenden bzw. beabsichtigten Schutzgebietsausweisungen tangiert:

- **Landschaftsschutzgebiet „Rehbach-Speyerbach“**

Das gesamte Planungsgebiet sowie die östlich, nördlich und südlich angrenzenden Flächen sind Teil des am 30. November 1981 ausgewiesenen großflächigen Landschaftsschutzgebietes "Rehbach-Speyerbach". Schutzzweck ist insbesondere die Erhaltung der landschaftlichen Eigenart und Schönheit des Waldgebietes zwischen Rehbach und Speyerbach für die Erholung.

Nachdem jedoch bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Schutzgebietesbestimmungen für das Planungsgebiet nicht mehr anzuwenden.

- **Überschwemmungsgebiet entlang des Woogbachs**

Für den Bereich des Gewässersystems Rehbach-Speyerbach liegt der Entwurf für eine Rechtsverordnung gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit § 88 Abs. 1 des Landeswassergesetzes zur Feststellung des Überschwemmungsgebietes vor. Mit der Feststellung eines Überschwemmungsgebietes soll insbesondere der schadlose Abfluss des Hochwassers sichergestellt werden.

Das Planungsgebiet grenzt dabei im Süden an das Überschwemmungsgebiet an. Unmittelbare Auswirkungen auf das Planungsgebiet ergeben sich dadurch jedoch nicht.

5. Bisheriges Baurecht

Das Planungsgebiet ist bislang als Gewerbegebiet ausgewiesen, wobei nur im südlichen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche in einer Größe von 40 m x 65 m mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.900 m² festgesetzt ist. Die Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung auf 50 m, geregelt. Der nördliche Teil des Grundstückes ist überwiegend als nicht überbaubare Gewerbefläche festgesetzt.

Für die gewerbliche Nutzung bestehen Einschränkungen nur insoweit, als eine Beschränkung einer möglichen Einzelhandelsnutzung auf eine maximale Geschossfläche von 1.400 m² erfolgt. Eine Wohnnutzung ist ausgeschlossen.

Für die Randeingrünung sind im Norden und Westen Randstreifen mit 4 m Breite, im Süden und Osten mit 10 m Breite festgesetzt.

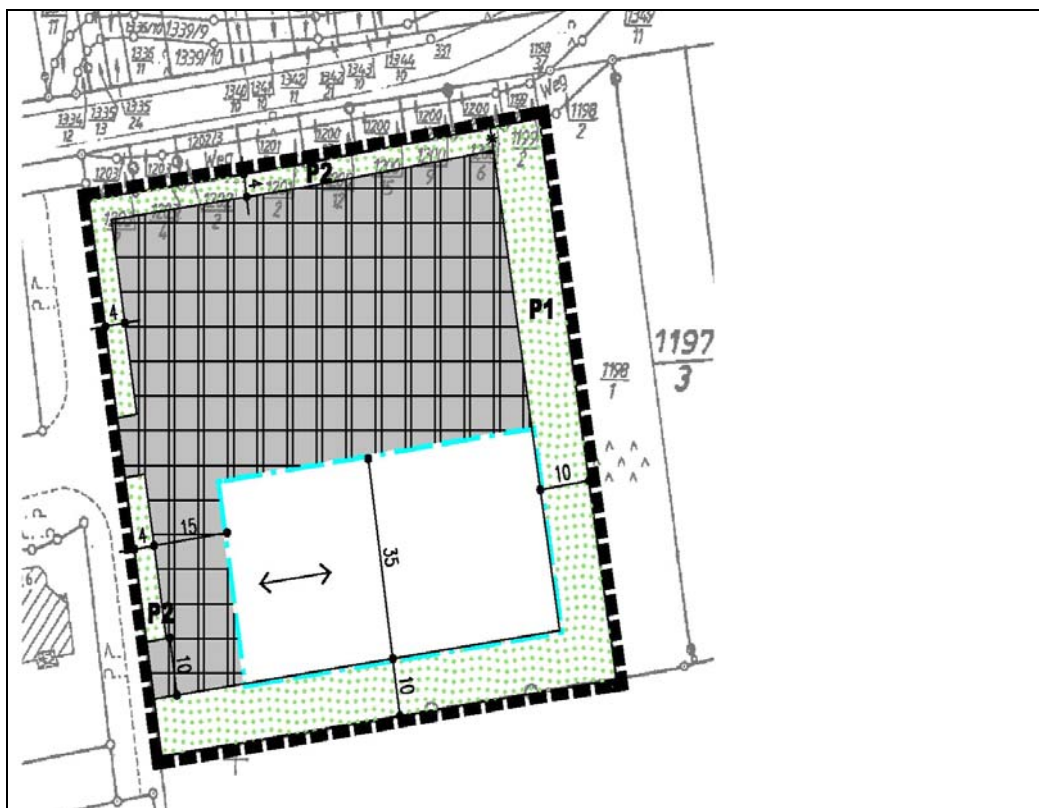


Abb. 1: Plandarstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ in der Fassung der Veröffentlichung vom 18.10.2001

6. Planung

6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung bleibt "Gewerbegebiet" festgesetzt. Jedoch wird im nördlichen Randbereich eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche (ca. 76 m x 16 m) ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind gewerbliche Nutzungen entsprechend der Maßgaben von § 6 BauNVO zulässig. Allerdings wird die maximal zulässige Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen auf 1.100 m² begrenzt. Zugleich erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb auf maximal 450 m².

Eine Festsetzung als Sondergebiet erfolgt nicht, da die zulässigen Nutzungen bewusst nicht auf Einzelhandel beschränkt sein sollen. Vielmehr soll bewusst eine Ansiedlung auch von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ausdrücklich zugelassen werden. Zudem bleibt bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet grundsätzlich § 11 (3) BauNVO weiterhin anwendbar, so dass grundlegende raumordnerischen Fehlentwicklungen im Baugenehmigungsverfahren vorgebeugt werden könnte.

Die überbaubare Grundstücksfläche weist gegenüber dem Fahrbahnrand des Anschlussastes an die B 39 einen Abstand von 15 m auf und liegt somit innerhalb der Bauverbotszone gemäß Bundesfernstraßengesetz. Gemäß Schreiben des Landesbetriebes Straßen- und Verkehr Speyer vom 02.07.2003 wird im vorliegenden Einzelfall eine Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn eine Bauverbotszone von mind. 15 m verbleibt. Dieser Forderung ist im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Ansonsten erfolgt gegenüber der bisherigen Planfassung eine weitere Änderung dahingehend, dass neben Sattel- und Walmdächern ausdrücklich auch Pultdächer erlaubt werden. Aus landschaftsgestalterischen Gründen wird dabei vorgegeben, dass sich Pultdächer nach Norden hin neigen müssen.

6.2 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Die Randeingrünungsflächen werden durch die Bebauungsplanänderung nicht tangiert.

Neu gefasst wird jedoch die Festsetzung zur Überstellung der Stellplätze mit Bäumen, nachdem sich schon bei der Realisierung des bereits bestehenden Gebäudes Abweichungen von den textlichen Festsetzungen ergaben. Grundsätzlich wird n der Zahl der zu pflanzenden Bäume festgehalten; die Standorte können jedoch gegenüber der ursprünglichen Fassung der Festsetzung freier gewählt werden.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt im Westen über die Straße „An den Gewerbewiesen“ und von dort über den neu errichteten Kreisverkehrsplatz an die B 39.

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine Auswirkungen auf die Verkehrserschließung.

6.4 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Straße „An den Gewerbewiesen“ vorhandenen Leitungen. Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Freileitung, wobei gegebenenfalls ein neuer Standort für einen Masten erforderlich werden kann.

6.5 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Kanalisation in der Straße „An den Gewerbewiesen“.

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt über den in der Straße „An den Gewerbewiesen“ vorhandenen Regenwasserkanal in die für das Gewerbegebiet Ost geschaffene Versickerungsfläche. Eine ausreichende Flächenkapazität ist dort vorhanden.

6.6 Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

Die Änderung des Bebauungsplanes kann dazu führen, dass sich innerhalb des Planungsgebietes weiterer Einzelhandel ansiedelt.

Die sich möglicherweise ansiedelnden Einzelhandelsnutzungen sind städtebaulich vertretbar, da durch die Begrenzung der zulässigen Geschossfläche sowie der Verkaufsfläche sichergestellt wird, dass der Einzelhandel auch in Zusammenhang mit der bereits bestehenden Einzelhandelsnutzung weiterhin insbesondere der Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Hanhofen dienen wird.

Die innerhalb der zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Geschossfläche unterschreitet angesichts der maximal zulässigen Grundfläche von 1.100 m² und der maximal eingeschossigen Bebauung die Regelannahme gemäß § 11 BauNVO, wonach Einzelhandelsbetriebe ab einer Geschossfläche von 1.200 m² aufgrund ihrer potentiellen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und

Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung regelmäßig nur in Kerngebieten sowie in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Auch die Verkaufsfläche möglicher Vorhaben innerhalb der zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche wird - für sich genommen - die Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO unterschreiten.

Dennoch ist eine mögliche Bebauung der zusätzlich ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Einzelhandelsnutzung in engem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Einkaufsmarkt (ALDI) zu sehen. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden ALDI-Markt führt zu einem Agglomerationsvorteil, der es nahe legt, die insgesamt mögliche Einzelhandelsnutzung als Einheit zu betrachten.

Aus der zulässigen Geschossfläche für den südlichen Teil ergibt sich eine voraussichtlich mögliche Verkaufsfläche von ca. 850 m². Für die zusätzliche überbaubare Fläche im Norden ist angesichts einer zulässigen Geschossfläche von 1.100 m² von einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von ca. 650 m² auszugehen. Städtebaulich relevant sind somit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche.

Mit der Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² ist angesichts der gegebenen Einwohnerzahl von Hanhofen (ca. 2.300 Einwohner) und der äußerst geringen bestehenden sonstigen Einzelhandelsangebote im Ort sichergestellt, dass die bestehenden bzw. künftig denkbaren Einzelhandelsnutzungen weit überwiegend der Nahversorgung Hanhofens dienen.

Voraussetzung für diese Beurteilung ist, dass sich nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Angebot ansiedeln. Da eine unmittelbare Steuerungsmöglichkeit nicht besteht, erfolgt durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche je Betrieb von 450 m² eine Regelung, die den Standort insbesondere für Filialisten aus Angebotssegmenten wie z.B. Schuhe und Textilien unattraktiv macht.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen einschränkenden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandel wird somit sichergestellt, dass es im Ergebnis zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 11 BauNVO kommt.

Der Ortsgemeinde ist bewusst, dass mit der Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung im Gewerbegebiet Ost Weg die Möglichkeiten für eine Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum potenziell eingeschränkt werden.

Die Ortsgemeinde hat lange versucht, im Ortszentrum die Entwicklung einer lebensfähigen, wirtschaftlich tragbaren Einzelhandelsversorgung zu unterstützen. Die Bemühungen sind jedoch letztlich nicht von Erfolg gekrönt gewesen. Vielmehr hat sich der Einzelhandel in den letzten Jahren zunehmend aus Hanhofen zurückgezogen, so dass

eine ausreichende Nahversorgung erst wieder durch die Ansiedlung des ALDI-Marktes am Ortsrand gesichert werden konnte. Allerdings bestehen weiterhin Defizite in einigen Sortimentsbereichen, so insbesondere im Bereich des Lebensmittelhandwerks sowie der Versorgung mit Frischwaren.

Die Gefahr einer Beeinträchtigung der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs zumindest von Teilen der Einwohner Hanhofens, d.h. insbesondere der nicht-motorisierten Bevölkerungsgruppen, wird von der Ortsgemeinde durchaus gesehen. Allerdings sieht die Ortsgemeinde die Gefahr weniger in einer Schwerpunktverlagerung des Einzelhandels an den Ortsrand von Hanhofen als vielmehr in der Gefahr, dass der noch in geringem Umfang vorhandene örtliche Einzelhandel kurz- bis mittelfristig aufgibt und die Versorgung damit in bestimmten Sortimentsbereichen des täglichen Bedarfs nur noch über die Nachbargemeinden erfolgen kann. Durch die Planung wird sichergestellt, dass die Nahversorgung zumindest vor Ort gesichert werden kann, wenngleich zweifelsohne nicht an der städtebaulich idealen Stelle im Ortskern.

Aus Sicht der Ortsgemeinde ist eine funktionierende Nahversorgung am Ortsrand städtebaulich sinnvoller als das Offenhalten einer Ansiedlungsoption im Ortzentrumsbereich, die nach den Erfahrungen der Gemeinde ohnehin nicht im erforderlichen Umfang aufgegriffen werden wird.

7. Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 5 i.V.m. § 17 Landespflegegesetz Rheinland- Pfalz wird im Rahmen eines landespflegerischen Planungsbeitrages zu den Fragen der Umweltverträglichkeit des Vorhabens 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, ob und wie bestehende bzw. zu erwartende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ggfs. vermieden oder unvermeidbare Beeinträchtigungen ausgeglichen werden sollen.

Gegenüber dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan ergeben sich durch die Planänderung keine zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, da die Fläche, die künftig mit Gebäuden überbaut werden darf, vorher als Stellplatzfläche vorgesehen war und somit in der landespflegerischen Bilanzierung zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ als versiegelte Fläche einging.

Dementsprechend sind keine zusätzlichen landespflegerischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

8. Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung

Gemäß der im August 2001 in nationales Recht umgesetzten UVP-Änderungsrichtlinie der EG aus dem Jahr 1997 ist angesichts der möglichen Konzentration von Einzelhandelsnutzungen im Einzelfall zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist dies der Fall, ist eine UVP durchzuführen.

In Bezug auf die Ergebnisse des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Ost“ (Planungsbüro PISKE, Juli 2000) zeigt sich, dass das Vorhaben einen landespflegerisch weitgehend ausgeräumten Standort betrifft. Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft können vor Ort bzw. durch externe Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

Somit ist davon auszugehen, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine förmliche UVP ist somit nicht erforderlich.

9. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Hanhofen,
den

.....
(Ebli)
Ortsbürgermeisterin