

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM ■ STADT ■ LANDSCHAFT ■ UMWELT
STADTPLANER ■ ARCHITEKTEN ■ INGENIEURE

ORTSGEMEINDE HANHOFEN

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET OST – ERWEITERUNG"

BEGRÜNDUNG

APRIL 2001

0051bgr.doc

 **I.Fertigung**

DIPL.ING. ACHIM H. PISKE

IN DER MÖRSCHGEWANNE 34
D-67065 LUDWIGSHAFEN-RHEINGÖNHEIM
TEL. 06 21/54 50 31-34 • FAX 06 21/54 50 35
e-Mail: PP-ACILU@t-online.de

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

INHALT

- 1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung**
- 3. Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Schutzgebietsausweisungen**
- 5. Vorherige Nutzung und Bestand**
- 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 Kosten und Erschließungsaufwand
- 7. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Baugebiet**

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 des Bebauungsplanes umfaßt folgende Flurstücke:

1199/1, 1200/5, 1200/8, 1200/11, 1200/14, 1201/1, 1202/1, 1203/3 und 1203/6.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

In der Ortsgemeinde Hanhofen besteht derzeit eine unzureichende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Um diesem Mißstand abzuhelpfen, ist die Gemeinde seit Jahren bemüht, einen Supermarkt anzusiedeln. Zwischenzeitlich konnte ein Supermarktbetreiber gewonnen werden, der an der Errichtung eines Marktes in Hanhofen interessiert ist.

Im Gewerbegebiet Ost steht jedoch keine ausreichend große, geeignete Fläche mehr für diesen Markt zur Verfügung. Auch im sonstigen Gemeindegebiet bestehen keine in Hinblick auf die Flächengröße und die Erschließungsmöglichkeiten geeigneten Freiflächen mehr, die die Ansiedlung einer Marktes erlauben würden.

Daher wird eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Osten erforderlich. Hierfür soll der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ost“ um ca. 0,9 ha nach Osten ausgedehnt werden. Planerische Zielsetzung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist insbesondere die Ausweisung eines „Gewerbegebietes“ für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes.

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“.

Die Planung kann nicht aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Daher erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

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.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet ist vor dem Hintergrund der fehlenden Flächenalternativen zu sehen. Da Hanhofen als Gemeinde mit zwischenzeitlich über 2.000 Einwohnern keine ausreichende Versorgung aufweist, ist die Notwendigkeit, für die Ansiedlung eines Supermarktes die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, unabweisbar. Andere Flächen ausreichender Größe und mit angemessener, weitgehend konfliktfreier Verkehrserschließung stehen in Hanhofen jedoch nicht zur Verfügung. Der Eingriff in das großflächige Landschaftsschutzgebiet ist daher gerechtfertigt, zumal der Fläche selbst unmittelbar keine besondere landespflegerische Bedeutung zukommt.

- 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. Vorherige Nutzung und Bestand

Das Planungsgebiet ist zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden schließt sich der Rad- und Gehweg Hanhofen – Dudenhofen bzw. die Auffahrtsstraße auf die B 39 an.

Im Westen grenzt der nördliche Teil des geplanten Gewerbegebietes an die Straße „In den Gewerbewiesen“. Der südwestliche Teil grenzt an den Wirtschaftsweg zur Kläranlage.

Im Süden und Osten grenzen jeweils wiederum landwirtschaftliche Flächen an, wobei Richtung Süden ein kleinerer Geländeversprung Richtung Woogbachau zu verzeichnen ist.

6. Planung

6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan sieht für die künftig baulich nutzbaren Flächen als Art der baulichen Nutzung die Ausweisung eines Gewerbegebietes vor. Eine Beschränkung der zulässigen Nutzung erfolgt nicht; die Gemeinde hat jedoch über ihr Flächeneigentum ausreichende Steuerungsmöglichkeiten, um den verfolgten Nutzungszweck „Einzelhandel“ umzusetzen. Aufbauend auf diesen speziellen Anlaß für die Planaufstellung wird die zulässige Geschoßfläche für Einzelhandelsbetriebe auf 1.400 m² beschränkt.

Eine Wohnnutzung wird – da in Zusammenhang mit einem Einkaufsmarkt in der Regel keine Wohnung für Betriebsangehörige erforderlich ist – ausgeschlossen.

Die überbaubare Grundfläche wird auf Grundlage der bereits existierenden Vorplanung zum Einkaufsmarkt auf 1.900 m² begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche erlaubt unter Abzug der Wand-, Lager- und Sozialflächen eine Netto-Verkaufsfläche von 850 m².

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt; die Längenbegrenzung auf 50 m entfällt jedoch, um eine angemessene Marktgröße zu ermöglichen.

Die Trauf- und Firsthöhe wird aufbauend auf die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Ost“ sowie in Abhängigkeit mit den zulässigen Dachneigungen zwischen 10 ° und 22° mit 5,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt. Mit der Höhenbeschränkung wird sichergestellt, daß die landschaftliche Beeinträchtigung durch den Baukörper mit einer entsprechend hohen Randeingrünung nachhaltig gemindert werden kann. Als Dachfarbe wird zur Sicherung der landschaftlichen Einbindung Rot bis Braun vorgegeben.

6.2 Gestaltung der Freiflächen und Einfriedungen

Zur landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes wird nach auf der Ost- und Südseite des Planungsgebietes ein jeweils 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, der dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen ist. Damit wird eine ausreichende Pufferfläche zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

Entlang der Nord- und Westseite reicht ein 4 m breiter Grünstreifen aus. Auch diese Flächen sind dicht mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu begrünen.

Die Stellplatzflächen sind zur Verbesserung der Gestaltung sowie zur Minderung der Erwärmung versiegelter Flächen mit Bäumen zu überstellen. Dabei ist je 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum mit einer Baumscheibe von mindestens 4 m² anzupflanzen.

6.3 Verkehrserschließung

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

Mittelfristig ist seitens der Ortsgemeinde Hanhofen angestrebt, die Anschlußstelle an die B 39 im Osten der Gemeinde zu einem Vollanschluß auszubauen und somit auch Zu- und Abfahrten in bzw. aus Richtung Neustadt zu ermöglichen. Mit Herstellung des Vollanschlusses ist für die Ortsdurchfahrt Hanhofen durch den geplanten Einkaufsmarkt keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

6.4 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die in der Straße „An den Gewerbewiesen“ vorhandenen Leitungen. Gegebenenfalls wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich.

6.5 Entwässerung

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

Die Niederschlagswasserableitung erfolgt entweder durch eine Versickerung innerhalb des Planungsgebietes oder alternativ über den in der Straße „An den Gewerbewiesen“ vorhandenen Regenwasserkanal in die für das Gewerbegebiet Ost geschaffene Versickerungsfläche. Eine ausreichende Flächenkapazität ist dort vorhanden. Die

Entscheidung für die Wahl der Lösung der Niederschlagswasserbehandlung trifft der künftige Bauherr.

6.6 Kosten und Erschließungsaufwand

Auf die Ortsgemeinde Hanhofen kommen keine Erschließungskosten zu.

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.

Aus landespflegerischer Sicht betrifft die geplante Bebauung eine Fläche, die unmittelbar ohne besondere landespflegerische Bedeutung ist. Die Fläche grenzt jedoch an höherwertige Biotopstrukturen wie insbesondere den weitgehend naturnahen Woogbach und die ebenfalls weitgehend naturnahen Waldränder an. Zudem liegt das Planungsgebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rehbach-Speyerbach.

Zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des geplanten Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, zur Versickerung von Niederschlagswasser, zur Begrenzung der zusätzlichen Erwärmung und zur Begrünung vorgesehen. U.a. wird eine Randeingrünung und eine Begrünung der Stellplatzflächen festgesetzt.

Da innerhalb des Baugebietes der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vollständig erbracht werden kann, wird die Ausweisung einer externen Ersatzfläche in einer Größe von ca. 3.770 m² erforderlich. Die entsprechend den landespflegerischen Zielsetzungen anzustrebende Aufwertung der unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist jedoch nicht möglich, da seitens der Eigentümerin keinerlei Verkaufsbereitschaft besteht. Daher wird auf gemeindeeigene Flächen am ehemaligen Wasserwerk zurückgegriffen. Diese Flächen sind hinsichtlich ihrer naturräumlichen Lage und Entwicklungsziele vergleichbar. Vorgesehen ist dort die Anlage einer extensiven Feuchtwiesenfläche, die zu 20 % mit standortgerechten und heimischen

Gehölzen strukturiert wird.

Bezüglich der näheren Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen und der vorgeschlagenen Pflanzdichten, Pflanzqualitäten und Pflanzenarten wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Juni 2000) verwiesen.

Mit den im landespflegerischen Planungsbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen, die - soweit sie rechtlich absicherbar sind - durch geeignete Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen sind, kann der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erbracht werden.

8. **Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

9. **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zum Baugebiet**

Die außerhalb der Eingriffsgrundstücke durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem Baugrundstück durch einen städtebaulichen Vertrag zugeordnet. Eine zusätzliche Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Die auf dem privaten Eingriffsgrundstück vorgesehene Maßnahmen sind vom Vorhabenträger selbst durchzuführen.

Hanhofen,
den17. OKT. 2001



(Ebli)
Ortsbürgermeisterin

