

PLANUNGSBÜRO

PISKE

RAUM • STADT • LANDSCHAFT • UMWELT
STADTPLANER • ARCHITEKTEN • INGENIEURE

ORTSGEMEINDE FUSSGÖNHEIM

BEBAUUNGSPLAN "AM WEISENHEIMER WEG - ÄNDERUNG I"

BEGRÜNDUNG

OKTOBER 2003

0286bgr.doc

V. 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: info@piske.com

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. Bisheriges Baurecht**
- 5. Planung**
 - 5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Grünordnerische Festsetzungen
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Versorgung
 - 5.5 Entwässerung
 - 5.6 Auswirkungen auf Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
- 6. Landespflegerischer Planungsbeitrag**
- 7. Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung**
- 8. Bodenordnung**

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ortsgemeinde Fußgönheim westlich der L 454 "Weisenheimer Straße". Es umfasst die Fläche zwischen dem bestehenden ALDI-Markt und dem nördlich davon verlaufenden Wirtschaftsweg.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 1430/4
- im Osten
durch die westliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 1430/7
- im Süden
durch die nördliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 1435/7
- im Westen
durch die östliche Grenze des Grundstücks Flurstücks-Nr. 1430/2

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1430/5.

2. Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlaß der Bebauungsplanung

Mit dem Bebauungsplan "Am Weisenheimer Weg" wurde die Errichtung eines Verbrauchermarktes sowie einer Tankstelle planungsrechtlich abgesichert. Nachdem der Verbrauchermarkt zwischenzeitlich errichtet wurde, konnte bislang kein Interessent für die Tankstelle gefunden werden, da die allgemeine Marktsituation für Tankstellen derzeit sehr ungünstig ist.

Um dennoch eine angemessene Nutzung der Fläche zu ermöglichen, beabsichtigt der Eigentümer der Fläche einen Verkauf an einen Investor, der ein Nahversorgungszentrum mit einem Drogeriemarkt, einem Getränkemarkt sowie einem Backshop errichten will.

Die Planung deckt sich mit den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde, da damit eine gewerbliche Brachfläche vermieden und zugleich das Versorgungsangebot für die Bevölkerung verbessert werden kann. Allerdings wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, da die beabsichtigten Nutzungen bislang in dieser Form bzw. Umfang planungsrechtlich nicht zulässig sind.

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

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf aus dem Jahr 2001 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung kann somit aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4. Bisheriges Baurecht

Der bislang rechtsgültige Bebauungsplan "Am Weisenheimer Weg" setzt für das Planungsgebiet ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Tankstelle" oder Stellplätze für das südlich angrenzende Baufenster fest. Zugleich wird eine Wohnung zugelassen. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt maximal 550 m², wobei die Verkaufsfläche für den gesamten Geltungsbereich summarisch nur 850 m² betragen darf.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3; die maximal überbaute Fläche ist auf 700 m² begrenzt, wobei die überbaute Fläche für den gesamten Geltungsbereich summarisch nur maximal 1.500 m² betragen darf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen decken das Grundstück unter Einhaltung der nach LBauO erforderlichen Abstandsmaße weitgehend ab.

5.0 Planung

5.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung bleibt "Gewerbegebiet" festgesetzt. Die Nutzungseinschränkung nur für Tankstellen entfällt jedoch, da eine entsprechende Nutzung der Fläche angesichts der gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Tankstellengewerbe mittel- bis langfristig nicht zu erwarten ist.

Innerhalb des Gewerbegebietes bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben jedoch beschränkt. Entsprechend der vorliegenden Planung für ein Nahversorgungszentrum wird die maximal zulässige Verkaufsfläche jedoch auf 500 m² für einen Drogeriemarkt sowie 250 m² für sonstigen Einzelhandel begrenzt. Die Verknüpfung der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche mit der Verkaufsfläche im südlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches entfällt.

Weiterhin werden zur Klarstellung Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche,

kulturelle und soziale Zecke ausgeschlossen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die maximal zulässige Grundfläche mit 1.100 m² festgesetzt. Dies entspricht in etwa einer Grundflächenzahl von ca. 0,45. Die Verknüpfung der insgesamt zulässigen Grundfläche mit der Grundfläche im südlichen Teil des ursprünglichen Geltungsbereiches entfällt. Die zulässige Traufhöhe wird von 6,00 m auf 4,80 m reduziert und damit an das südlich gelegene Baugrundstück angepasst. Die Dachneigung wird aus dem gleichen Grund auf maximal 22° beschränkt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird - um eine angemessene Nutzung des Grundstückes zu ermöglichen - im Westen an die festgesetzte Grünfläche herangerückt. Ein Grenzabstand von 6,00 zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche bleibt gewährleistet. Im Norden wird die Baugrenze auf 3 m bzw. kleinflächig im Bereich der geplanten Anlieferung auf 1,00 m an die nördlich angrenzenden öffentliche Verkehrsfläche herangerückt. Die gemäß LBauO erforderlichen Abstandsflächen können zum Teil auf den öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen werden. Zudem wird das Baufenster gegenüber der ursprünglichen Planung verkleinert. Eine Gebäudeanordnung im Westen des Grundstückes wird damit vorgegeben.

Die Festsetzungen zu Stellplätzen und ihren Zufahrten bleiben dem Grunde nach unverändert; zur Klarstellung wird jedoch geregelt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Zugleich wird entsprechend der Festsetzungen für das südlich angrenzende Grundstück festgesetzt, dass die Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind.

5.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen decken sich im Kern mit den bisherigen Festsetzungen. Insbesondere bleibt die geforderte Randeingrünung im Westen weiterhin festgesetzt. Hinzu kommt die Festsetzung einer Mindestbegrünung der Stellplatzflächen. Damit wird sichergestellt, dass Stellplatzanlagen ausreichend mit Bäumen überstellt werden.

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung erfolgt über die bereits hergestellte Anbindung des gesamten Planungsgebietes an die L 454.

Zur Sicherung der Verkehrssicherheit im Knotenpunktsbereich Weisenheimer Weg/ Zufahrt ALDI / L 454 wird die Zufahrtsmöglichkeit zum Baugrundstück im Bebauungsplan klar vorgegeben. Die Hauptzufahrt ist unmittelbar vor der Zufahrt zur Fa. ALDI vorgesehen. Um für LKW eine ausreichende Anfahrbarkeit der Rampen zu gewährleisten, wird ergänzend eine Ausfahrt zum Weisenheimer Weg auf Höhe der östlichen Baufensterkante in maximal 15 m Breite zugelassen.

Für die LKW-Ausfahrt ist die Zwischenfläche bis zum Weisenheimer Weg zu befestigen. Die Kosten für diese Befestigung trägt der Vorhabenträger.

5.4 Versorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom, Telefon, Gas und Wasser erfolgt über die entlang der Weisenheimer Straße vorhandenen Leitungen.

5.5 Entwässerung

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über die vorhandene Druck-Kanalisation.

Die Planung sieht vor, die im Bereich der Verkehrs- und Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer - soweit angesichts der gegebenen Boden- und Grundwasser- verhältnisse möglich - auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Soweit die Versickerungseigenschaften des Bodens nicht ausreichend sind, ist eine Pufferung der anfallenden Niederschlagswässer in einem Versickerungsbecken vorgesehen. Dieses Versickerungsbecken erhält für den Starkregenfall einen Überlauf in den vorhandenen Regenwasserkanal, der das Wasser dem Schwanenbach zuführt.

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

Die geplanten Nutzungen dienen insbesondere der Versorgung der örtlichen Bevölkerung in Fußgönheim, wobei ergänzend auch die BASF-Siedlung zum unmittelbaren Einzugsbereich zugeordnet werden kann. Die BASF-Siedlung war bis Ende der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts Teil der Gemeinde Fußgönheim, bis heute bestehen enge Versorgungsverflechtungen zwischen der BASF-Siedlung und Fußgönheim. Der unmittelbare räumliche Einzugsbereich der geplanten Nutzungen umfasst somit ca. 4.500 Einwohner. Diese Einwohnerzahl führt - insbesondere angesichts der gegebenen - unzureichenden - Versorgungssituation in Fußgönheim und der BASF-Siedlung - zu einer ausreichenden wirtschaftlichen Auslastung der geplanten Nutzungen; raumordnerisch relevante Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb des engeren Einzugsgebietes sind nicht erforderlich. Damit ergeben sich auch keine raumordnerisch relevanten nachteiligen Auswirkungen, insbesondere auf das Versorgungsangebot im Grundzentrum Maxdorf.

Die innerhalb des Planungsgebietes 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 des geplanten Vorhabens wird - für sich genommen - die Großflächigkeit im Sinne des § 11 BauNVO unterschreiten.

Dennoch ist das geplante Nahversorgungszentrum in engem Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Einkaufsmarkt (ALDI) zu sehen. Die unmittelbare Nähe zum bestehenden ALDI-Markt führt zwar zu einem Agglomerationsvorteil, ändert aber angesichts der unterschiedlichen Angebotssegmente nichts daran, dass sowohl die geplanten Nutzungen wie auch der ALDI-Markt weit überwiegend der Nahversorgung Fußgönheims und der BASF-Siedlung dienen.

Durch die Standortwahl sowie durch die im Bebauungsplan getroffenen einschränkenden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Einzelhandel wird 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 am Weisenheimer Weg die Möglichkeiten für eine Einzelhandelsentwicklung im Ortszentrum potenziell eingeschränkt werden. Da eine Sicherung und Entwicklung einer angemessenen Einzelhandelsversorgung im Ortszentrum nicht realisierbar ist, ist aus Sicht der Ortsgemeinde eine funktionierende Nahversorgung am Ortsrand städtebaulich sinnvoll, damit die Gemeinde nicht Gefahr läuft, weiterhin auf eine ausreichende örtliche Nahversorgung verzichten zu müssen.

6. 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. Zudem besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ein Baurecht, verbunden mit der Zulässigkeit von Eingriffen in Natur und Landschaft. Entsprechend § 1a BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, wenn der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung

zulässig war.

Biotoptyp	Bewertungs- faktor	Planung rechtskräftiger Bebauungsplan		Planung Bebauungsplan- Änderung	
		Fläche	Spalte 2x3	Fläche	Spalte 2x5
versiegelte Flächen ohne Versickerung	0	2375	0	2000	0
Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigem Belag	0,3	--	--	420	126
Gehölzflächen	1,5	230	345	230	345
sonstige Grünflächen	1	275	275	230	275
Summe		2.880	620	2.880	746

Aktualisierung der landespflegerischen Bilanzierung auf Grundlage des Landespflegerischen Planungsbeitrages zum Bebauungsplan "Am Weisenheimer Weg" (Ludwig, April 2000)

Aus dem Vergleich der landespflegerischen Bilanzierung, die dem rechtskräftigen Bebauungsplan zugrunde lag, und der Bilanzierung, die sich in analoger Weise für die Neuplanung ergibt, zeigt sich, dass sich kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt.

Die Größe der externen Ausgleichsfläche für das gesamte Planungsgebiet kann daher unverändert bestehen bleiben. Allerdings wird eine konkrete Zuordnung einer Teilfläche zum Planungsgebiet der Änderung erforderlich. Entsprechend dem Anteil der ursprünglichen Tankstellenfläche am gesamten Ausgleichsdefizit sind 44 % der ursprünglich vorgesehenen externen Ausgleichsfläche der Fläche der Bebauungsplan-Änderung zuzuordnen. Dies entspricht einer Fläche von ca. 2.375 m².

7. Erforderlichkeit einer UVP-Prüfung

Gemäß der im August 2001 in nationales Recht umgesetzten UVP-Änderungsrichtlinie der EG aus dem Jahr 1997 ist für das vorliegende Vorhaben 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 (Ludwig, 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.

8. Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Fußgönheim,
den ..23. Okt. 2003


.....
(Klein)
Ortsbürgermeisterin



Verfahrensvermerke

- | | |
|---|---|
| 1.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 27.11.2002 |
| 2.) Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 20.12.2002 |
| 3.) Beteiligung der Bürger (vorgezogene Bürgerbeteiligung) gem. § 3 Abs. 1 BauGB | von 20.01.2003
bis einschließlich 17.02.2003 |
| 4.) Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom | 18.12.2002 |
| 5.) Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 28.05.2003 |
| 6.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 22.08.2003 |
| 7.) Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | von 01.09.2003
bis einschließlich 30.09.2003 |
| 8.) Während der Auslegung gingen keine Anregungen ein. | |
| 9.) Beschluss über den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB | 22.10.2003 |

Fußgönheim, den 23. Okt. 2003


(Klein)
Ortsbürgermeisterin



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

Fußgönheim, den 30. Okt. 2003

Klein

(Klein)
Ortsbürgermeisterin



- 11) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB am - 7. Nov. 2003 tritt der Bebauungsplan im Kraft.

Fußgönheim, den - 7. Nov. 2003

Klein

(Klein)
Ortsbürgermeisterin

