

Bebauungsplan
"Änderung und Erweiterung I zum Bebauungsplan
Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne"

Ortsgemeinde Fußgönheim
Verbandsgemeinde Maxdorf

**Begründung zum
Bebauungsplan
"Änderung und Erweiterung I
zum
Bebauungsplan
Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne"**

**Ortsgemeinde Fußgönheim
Verbandsgemeinde Maxdorf**

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

- 2. Bestehende Bauleitplanung**

- 3. Erfordernis der Planänderung**

- 4. Situation / Bestand**

- 5. Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Erschliessung
 - 5.4 Grünordnung

- 6. Planungsdaten**

- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Ausgleich entstehender Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild
 - 7.2 Kostenschätzung

- 8. Verfahrensvermerke**

Anlagen 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3, 4

1. Lage und Abgrenzung des Bebauungsplangebietes

1.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Ortsgemeinde Fußgönheim, Verbandsgemeinde Maxdorf, Landkreis Ludwigshafen.

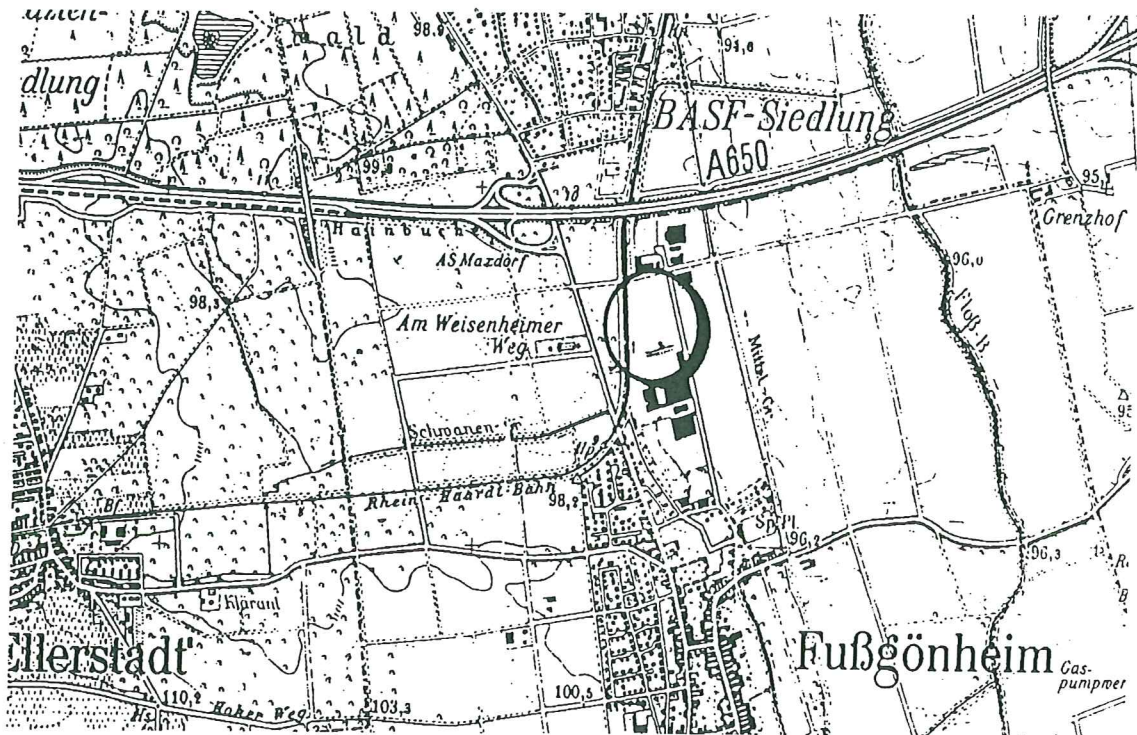


Abb. 1: Lage im Raum

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt eingegrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Wassergewannweges (Fl.St.Nr. 1171/6).
- im Osten durch die westliche Grenze der Industriestraße (Fl.St.Nr. 1130/2).
- im Süden durch eine gedachte Linie gemessen im rechten Winkel zwischen Industriestraße (Fl.St.Nr. 1130/2) und dem Trumpelweg (Fl.St.Nr. 1170) gemessen auf einer Tiefe von 260 m ab der Südgrenze des Wassergewannweges (Fl.St.Nr. 1171/6).
- im Westen durch die östliche Grenze des Trumpelweges (Fl.St.Nr. 1170).

Die genauen Grenzen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,55 ha.

2. **Bestehende Bauleitplanung**

Das Plangebiet ist ein Teilbereich des am 26.07.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne" (siehe Anlage 4). Dieser Teilbereich wurde um einen Teil des Flurstückes 1131/16, das zwischen dem Trumpelweg im Westen, der Industriestraße im Osten und einer gedachten Linie zwischen Industriestraße und Trumpelweg (siehe unter 1.2) im Süden liegt (Grundstück der Firma RIAL) erweitert. Diese Erweiterungsfläche ist gewerblich genutzt und im gültigen Flächennutzungsplan als "Industriegebiet" ausgewiesen.

3. **Erfordernis der Planänderung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet In der Pferdsgewanne" wurde erforderlich, da die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Aufteilung der Grundstücke zu kleinteilig ist, um dem Bedarf ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe gerecht zu werden.

Um jedoch bei späteren Nachfragen dennoch weiterhin kleinere Gewerbegrundstücke anbieten zu können, wurde nur ein Teilbereich der Gewerbefläche aus dem Bebauungsplan herausgelöst, für den bereits Interessenten vorhanden sind.

4. **Situation / Bestand**

Der Bereich zwischen Industriestraße und Rheinhardtbahn (westlicher Anschluss an das Plangebiet) besteht aus einer überwiegend mit Beton und Schwarzdecke versiegelten Fläche, die lediglich in schmalen Randstreifen eine schütterere Ruderalvegetation zeigt. Im Süden ist der Hallenbau einer metallverarbeitenden Firma angelagert. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Belastung durch Altablagerungen.

An der Industriestraße befinden sich einige Weiden und Hybridpappeln, die jedoch nicht unbedingt erhaltenswert sind (siehe Grünordnungsplan). Solange jedoch keine zwingende Notwendigkeit zur Beseitigung (bspw. durch Hoch- oder Strassenbaumaßnahmen) gegeben ist, sollen die Bäume erhalten bleiben. Aufgrund der dadurch untergeordneten Erhaltungswürdigkeit und da die Bäume nicht vermessen sind, erfolgte keine zeichnerische Festsetzung.

5. **Städtebauliche Konzeption und Planungsmaßnahmen**

Die städtebauliche Konzeption wurde durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes weitestgehend beibehalten. Verändert wurden lediglich die Art der baulichen Nutzung (Einschränkungen bei hohen Emissionsgraden), das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzungen im Bereich der Grünordnung.

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Die Anlagen für sportliche Zwecke, die bislang im Bebauungsplan nicht zulässig waren, sind nunmehr zulässig, sofern sie in ständig geschlossenen Gebäuden errichtet werden. Mit der Festsetzung sollten lediglich flächenintensive Sportanlagen (wie bspw. Tennisanlagen) ausgeschlossen werden, die das zur Verfügung stehende Gewerbeflächenpotential unnötig auslasten. Als ständig geschlossene Gebäude sind sie in die Struktur eines Gewerbegebietes jedoch problemlos integrierbar.

Die Nichtzulässigkeit von Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des

BlmSchG genannt werden, von Betrieben der Abstandsklassen I - IV der Abstandliste Rheinland-Pfalz und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad resultiert aus der Nachbarschaft von Gewerbegebiet und Allgemeinem Wohngebiet. Zum Schutz der in einer Entfernung von ca. 300 m beginnenden wohnbaulich genutzten Ortslage von Fußgönheim sind alle Anlagen, die gemäß Abstandserlass einen grösseren Abstand benötigen ausgeschlossen.

Zudem ist für die Ortsgemeinde Fußgönheim aufgrund der Vorgaben des Regionalen Raumordnungsplanes nur eine Gewerbeentwicklung im Rahmen der Eigenbedarfsdeckung des ortsansässigen Gewerbes zulässig. Betriebe, die unter die oben genannten Einschränkungen fallen, sind in der Ortsgemeinde nicht ansässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Höchstwerte zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechen den Werten des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Erweitert wurden die Festsetzungen lediglich für die Höhe der baulichen Anlagen. Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile sind zulässig, sofern sie nicht mehr als 10 % der Dachfläche einnehmen. Mit diesem Zusatz soll den Gewerbebetrieben mehr Spielraum bei technisch oder funktionalen Zwängen (z.B. erforderliche Lüftungsrohre) eingeräumt werden.

5.3 Erschliessung

Die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße L454 erfolgt über den Wassergewannweg, wobei eine direkte Erschließung der Grundstücke aus verkehrstechnischen Gründen (Querschnitt) nicht möglich ist. Aus diesem Grunde wurde diese Strasse als Bereich ohne Ein- / Ausfahrt festgesetzt. Die Erschliessung der Grundstücke erfolgt über die Industriestraße.

Das im bestehenden Bebauungsplan vorgesehene Konzept, die Industriestraße durch Querschnittsvergrößerung zu einer leistungsfähigen und attraktiven Haupteerschließung auszubauen, dient als Grundlage der vorliegenden Neuplanung. Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung wurden aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, da dieser Teil der im "Urplan" vorgesehenen Strassengliederung in den Geltungsbereich der Planänderung hineinreicht. Alle übrigen Festsetzungen im Strassenraum sind von der Änderung nicht betroffen. Dies betrifft insbesondere die festgesetzten Pflanzmassnahmen im Strassenraum, die unverändert verbleiben.

5.4 Grünordnung

Die für den Bereich der Grünordnung getroffenen Festsetzungen sind aus dem parallel erarbeiteten Grünordnungsplan übernommen, der dadurch seine Integration in den Bebauungsplan erhält.

Erweitert wurde die Festsetzungen im Bereich der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Im bisherigen Bebauungsplan sind weder Aussagen zur Qualität der Pflanzungen enthalten noch sind die Menge der erforderlichen Pflanzungen bestimmt.

Die Festsetzungen sehen nunmehr die Pflanzung von Sträuchern in 2 bzw. 3 x verpflanzten Qualitäten und von Hochstämmen mindestens 2 x verpflanzter Qualität vor. Durch diese Qualitätsbestimmung und die festgesetzten Mengen der Pflanzung (Heckencharakter) soll die Durchsetzung des Ziels der Abschirmung der Gewerbeflächen vom Schwanengraben und angrenzenden Fussweg erreicht werden.

Verändert wurden die Festsetzungen im Bereich der Stellplätze und der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke. Hier wurden Festsetzungen getroffen, die der Durchgrünung des Gebietes dienen sollen. Bislang war dieses Ziel durch die Begrünung der durch das Gebiet verlaufenden Erschliessungsstrasse gesichert. Durch den Wegfall dieser "Durchbrechung" wird das städtebauliche Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes gestört und wurde durch die neuen Festsetzung nunmehr wieder aufgegriffen.

Die Durchgrünung der Stellplätze war bislang zwar auch vorgesehen, ebenso mussten auch im bisherigen Bebauungsplan die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt werden. Allerdings konnte dies auch auf einer zusammenhängenden Fläche geschehen. Nunmehr ist eindeutig vorgeschrieben, daß die Stellplätze in regelmässigen Abständen (alle 5 Stellplätze) mit Hochstammpflanzungen zu unterbrechen sind. Ebenso ist für die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke durch die Festsetzung der Anlage von Streuobstwiesen eine Begrünungsqualität vorgeschrieben, die aber einen minimalen Pflegeaufwand hat, so daß für die Gewerbebetriebe keine unzumutbaren Belastungen entstehen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Vermeidung von Eingriffen und Ausgleich entstehender Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch den Grünordnungsplan wird nachgewiesen, daß es durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes zu keinen negativen Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild kommt. Die folgenden Ausführungen sind Textausschnitte aus dem Grünordnungsplan:

6.1.1 "Vermeidbare Eingriffe

Gemäß § 5 LPflG sind vermeidbare Eingriffe zu unterlassen. Da vorausgesetzt wird, daß das Vorhaben zweckmäßig, im Sinne des Allgemeinwohls erwünscht ist und eine entsprechende Übereinstimmung seitens der Entscheidungsträger und der fachplanerischen Rechts- und Verwaltungsgrundlagen existiert, werden als vermeidbare Eingriffe diejenigen Beeinträchtigungen bewertet, die zur geordneten Bebauung des Gebietes nicht zwangsläufig notwendig sind. Die Beeinträchtigungen und somit Eingriffe, können durch eine veränderte Verkehrsführung, Bebauung oder sonstiger Flächengestaltung vermieden werden.

Wie bereits in Kap. 2 (*des GOP's*) dargestellt sind als wesentliche Auswirkungen einer gewerblichen Nutzung (wie bereits der bestehenden industriellen Nutzung) des Gebietes, die visuellen Wirkungen auf die umgebende Landschaft und deren Freizeitnutzung anzusehen. Im Zuge des gemeinsamen Planungsprozesses zur Aufstellung des Grünordnungsplanes und des Bebauungsplanes wurde die unmittelbare Beanspruchung der Grundstücksflächen parallel zum Schwanengraben als "**vermeidbar**" angesehen. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan das Baufenster auf dieser Grundstücksseite um 16 Meter von der Grundstücksgrenze abgerückt und in dieser Abstandsfläche ein 5 m breiter Gehölzstreifen festgesetzt."

6.1.2 "Ökologische Eingriffsbewertung"

Um eine annähernd realistische Gegenüberstellung der vorhandenen und neugeplanten "Beanspruchung" der biotischen Werte zu erhalten, haben sich sog. formalisiert-quantitative Eingriffsbewertungsverfahren **mit** ergänzenden verbal-argumentativen qualitativen Verfahren bewährt. Da ausserdem in dem vorliegenden Grünordnungsplan zum genehmigte Bebauungsplan ein solches Verfahren in Anlehnung an ein im Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz angewandtes Modell angewendet wurde, ist es sinnvoll, für die erste Änderung dieser Planung, die quantitative Eingriffsbewertung nachzuvollziehen und entsprechend zu ergänzen.

In den **Anlagen 1 - 3** werden die Bilanzen dargestellt und im folgenden erläutert.

Die Notwendigkeit zur Erstellung von drei verschiedenen Bilanzen ergab sich durch folgende Aspekte:

- Die vergleichende Eingriffsbewertung des bestehenden Grünordnungsplanes weist u.E. einen formalen Fehler auf, da die erfassten Flächen im Bestand (8,2 ha) und in der Planung (8,6 ha) nicht kongruent sind (Anlage 1.1 + 1.2).
- Durch die nunmehr beabsichtigte Planung werden Teile der grünordnerischen Festsetzungen **innerhalb** der Grenzen des alten B-Planes beseitigt (Strassenbegleitgrün). Hier galt es zu prüfen, inwieweit diese Festsetzungen die positive Ausgleichsbilanz des "alten" B-Planes beeinflussten (Anlage 2.1 + 2.2).
- Letztlich musste für den Geltungsbereich der 1. Änderung, die eine Erweiterung des Geltungsbereiches des "alten" B-Planes vorsieht, eine vergleichbare Bilanz erstellt werden (Anlage 3).

Die einzelnen Bewertungsgrößen wurden unkommentiert aus dem Bewertungsrahmen des "alten" Grünordnungsplanes übernommen. Dieser wird als bekannt vorausgesetzt.

Erläuterungen zu den Anlagen 1 -3

◇ **Bereinigte Bilanz zum "alten" B-Plan**

Anlage 1.1: Bestand

Anlage 1.2: Planung + Saldo

Durch die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes wurden die entstehenden Eingriffe mehr als ausgeglichen. Es entstand ein sogenannter Überschuss in der Ausgleichsbilanz, der als "Ausgleichsreserve für einen anderen Eingriff in der Umgebung sein oder als Reserve für Änderungen im Plan dienen" kann (aus der Begründung zum BP "GE In der Pferdsgewanne", S. 31).

Der im ursprünglichen Bebauungsplan/Grünordnungsplan ermittelte Überschuss von **3.640 Punkten** mußte allerdings durch die Bereinigung der Flächenwerte auf **2.380 Punkte** reduziert werden (siehe Anlage 1.2), da in diesem Plan einer Bestandsfläche von 82.000 qm eine Planungsfläche von 86.000 qm gegenübergestellt wurde. Dadurch ergab sich eine geringere Punktzahl bei der Bestandsbewertung.

◇ **Bewertung der Änderungen der grünordnerischen Festsetzungen im bestehenden B-Plan**

Anlage 2.1: Bestand

Anlage 2.2: Planung + Saldo

Um die Bedeutung der grünordnerischen Festsetzungen innerhalb des zu ändernden Teilbereiches des "alten" B-Planes abschätzen zu können, wurde eine weitere Bilanz aufgestellt, in der das betroffene Teilgebiet so angesetzt wurde, als ob hier Bestand gleich Planung wäre. Dadurch verringert sich der bilanzierte Überschuß auf ca. **1.300 Punkte** (siehe Anlage 2.1 und 2.2).

Hierdurch konnte festgestellt werden, daß sich zwar durch die Rücknahme der grünordnerischen Festsetzungen (Strassenbegleitgrün) die Bilanz des "alten" B-Planes verschlechtert, daß aber weiterhin die Eingriffe in den übrigen Flächen des "alten" B-Plan als ausgeglichen anzusehen sind (mit verbleibendem Überschuß).

◇ **Eingriffsbilanz für den Geltungsbereich der 1. Änderung**

Anlage 3: Bestand + Planung + Saldo + Gesamtsaldo

Bilanziert man nunmehr die Neuplanung im Geltungsbereich der 1. Änderung, so errechnet sich ein weiterer Überschuß von **1.780 Punkten**.

Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild können damit innerhalb des Bebauungsplanes selbst vollständig ausgeglichen werden.

◇ **Die Eingriffsbilanz für den "alten" B-Plan einschließlich der 1. Änderung beträgt demnach in der Summe + 3.066,50 Punkte."**

6.2 Kostenschätzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

7. Planungsdaten

	Flächen im ursprünglichen Bebauungsplan		Flächen der 1. Änderung	
Gesamtfläche des Gebietes	86.000 qm	100 %	35.500 qm	100 %
Nettogewerbefläche			34.590 qm	97,4 %
davon				
überbaubare Fläche (GRZ 0,55)			19.025 qm	55 %
sonstige befestigbare Fläche (GRZ 0,8 - überbaute Fläche)			8.647 qm	25 %
Pflanzfläche - Streuobstwiese			5.593 qm	16 %
Private Pflanzfläche - Hecke			1.325 qm	4 %
Öffentliche Fläche, Straßen			910 qm	2,6 %

8. Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeinderatssitzung vom 16.04.1997 beschlossen.

Neustadt, Fußgönheim, den 15.07.1997

Eingriffsbilanzierung mit "Ökologischen Wertfaktoren"

ANLAGE 3

Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich der 1. Änderung

BESTAND + PLANUNG + SALDO + GESAMTSALDO

Lfd. Nr.	Einheit	Fläche (m ²)	x	Ökol. Wertfaktor	=	Ökol. Wertzahl
BESTAND:						
1	Genutzte Gewerbefläche	12.500		0,00		0,00
2	Vollversiegelte, aufgelassene Gewerbefläche	13.600		0,00		0,00
3	Lagerfläche	1.300		0,05		65,00
4	Anflugvegetation auf Lagerplatz	8.100		0,20		1.620,00
	Summe Planung:	35.500				1.685,00
5	Strassenverkehrsfläche	910		0,00		0,00
6	Gewerbefläche	(34.590 qm)				
	davon bebaubar bzw. versiegelbar	27.672		0,00		0,00
7	Pflanzfläche - Streuobstwiese innerhalb GE - Fläche	5.593		0,50		2.796,50
8	Pflanzfläche - Hecke	1.325		0,50		662,50
	Summe Planung:	35.500				3.459,00
Bilanzierung:						
	Summe Bestand:					-1.685,00
	Summe Planung:					3.459,00
	SALDO					1.774,00
Gesamtbilanz "alter" B-Plan + 1. Änderung						
	Saldo bestehender B - Plan					1.292,50
	Saldo 1. Änderung					1.774,00
						3.066,50
						=====

ANLAGE 4

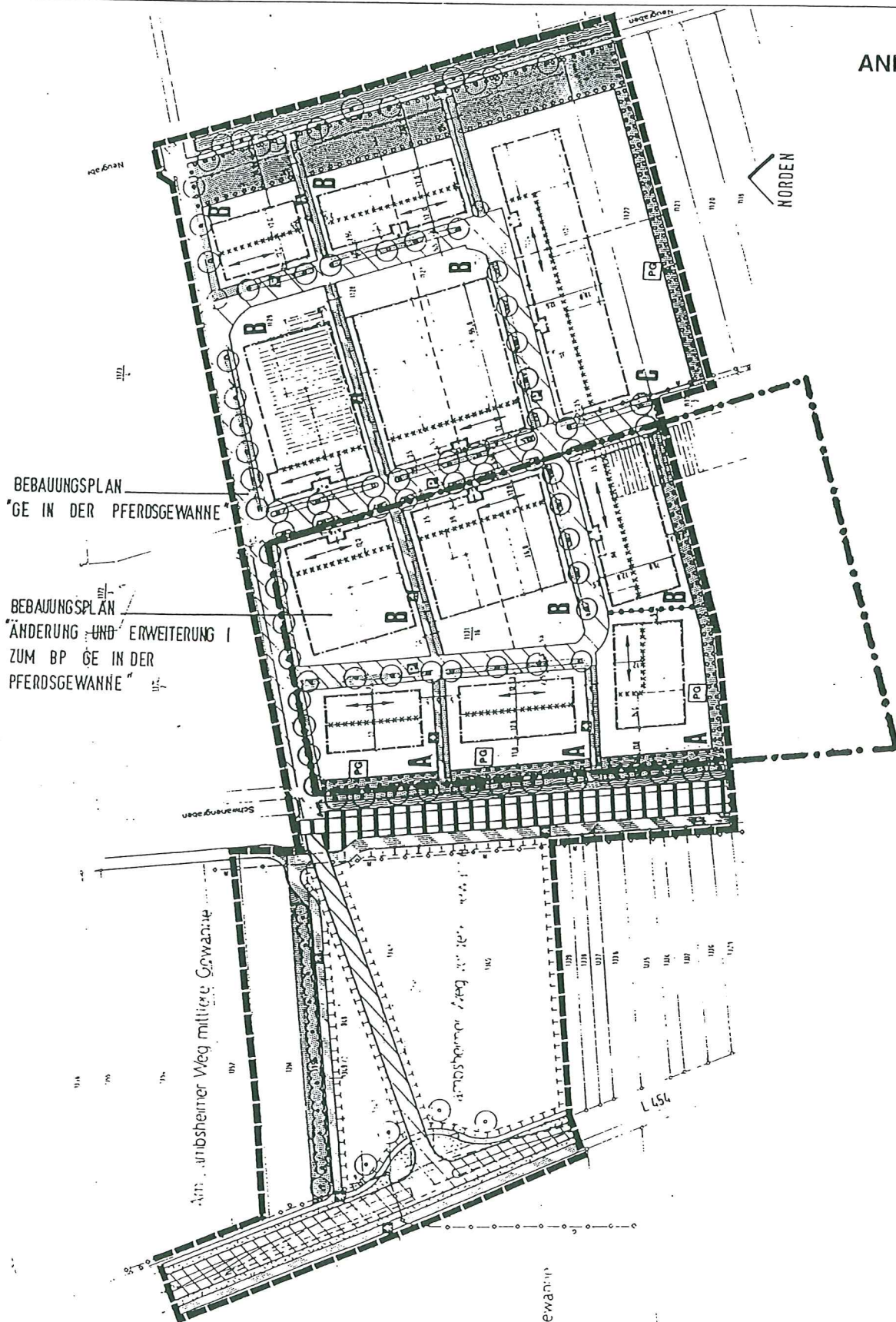


Abb. 2: Geltungsbereiche der Bebauungspläne "GE In der Pferdsgewanne" und "Änderung und Erweiterung I zum BP GE In der Pferdsgewanne"