

# **Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Hopfenweg“ – Änderung und Erweiterung**

## **Begründung**

### **1. Beschreibung des Plangebietes**

#### **1.1 Lage des Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Liedolsheim. Der Bebauungsplan im Bereich der Grundstücke Flurst.Nr. 3668/29, 3668/18, 3668/19 und 3668/20 im Norden, des Grundstücks Flurst.Nr. 3668 (Gewann Schafwiese) und den durch das Grundstück verlaufenden Graben im Süden, des Hopfenweges im Westen und des Grundstücks Flurst.Nr. 3668 im Osten soll geändert und in Richtung Osten bis zu einer Arrondierung mit dem Grundstück Flurst.Nr. 3668/27 erweitert werden. Diese Erweiterung rundet das entlang der Friedrichstraße ausgewiesene östlich gelegene Mischgebiet ab und schließt an die Gärtnereifläche.

#### **1.2 Bestand und vorhandene Nutzung**

Bei der überplanten Fläche handelt es sich um ein fast ebenes Gelände, das keine besondere topographischen Gegebenheiten aufweist. Mit erschließungsbedingten Schwierigkeiten ist ebenfalls nicht zu rechnen. Das Gelände wurde bis zum heutigen Tag weder landwirtschaftlich noch gärtnerisch genutzt. Diese Fläche lag brach und wurde als Pferdekoppel verpachtet.

Südlich schließt das Gewerbegebiet an den vorhandenen Grüngürtel aus hochstämmigen Bäumen an.

Westlich, getrennt durch den Hopfenweg, befindet sich ein Vogelpark und Gemeindewald.

#### **1.3 Erschließungssituation**

Die Erschließung des vorhandenen Gewerbegebietes und des zur Erweiterung vorgesehenen Bereiches erfolgt über den Hopfenweg.

### **2. Ziele und Zweck der Planänderung und Erweiterung**

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Bisher war der Erweiterungsbereich im Flächennutzungsplan als Gärtnerei ausgewiesen. Aufgrund der geringen Fläche von 19,5 ar kann die Bebauungsplan-Erweiterung jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der FNP befindet sich jedoch in der Phase einer Neuaufstellung, so dass im neuen FNP die zur Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Im Bereich des Hopfenweges ist in den 70er Jahren ein kleines Gewerbegebiet für einheimische Handwerker entstanden. Um eine Ordnung der weiteren baulichen Entwicklung in diesem Bereich zu schaffen, wurde 1975 ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt und genehmigt.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich u.a. eine Fleischerei mit Partyservice. Durch immer strenger gewordene Gesetzgebung, wie z.B. das Lebensmittel-Hygienegesetz, ist der momentane Zustand der Fleischerei nicht mehr zulässig. Deshalb

hat die Gemeinde Dettenheim den Bebauungsplan geändert und erweitert. Die Änderung bezieht sich auf den Wegfall der im Osten festgelegten Baugrenze zum Grundstück Flurst.Nr. 3668 und die Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur Arrondierung mit dem Grundstück Flurst.Nr. 3668/27.

### **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 13.04.1999 in öffentlicher Sitzung beschlossen und im Dettenheimer Anzeiger vom 23. April 1999 bekanntgegeben.

Im Flächennutzungsplan ist das zur Erweiterung vorgesehene Baugebiet als Gärtnerei ausgewiesen.

Der FNP befindet sich jedoch in der Phase einer Neuaufstellung, so dass in neuen FNP die zur Erweiterung des o.a. Bebauungsplanes vorgesehene Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen wird.

### **4. Inhalt der Planung**

#### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der Lage des Vorhabens innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet am Hopfenweg und des schon vorhandenen Planungsrechts für gewerbliche Nutzung wird lediglich nur eine Erweiterung von ca. 19,5 ar erforderlich. Die gesamte erforderliche Grundstücksfläche wird durch den Inhaber des Betriebes erworben. Die Konzentration der Betriebe auf einem verkehrlich gut erschlossenen Standort zur Sicherung und Freihaltung anderer noch nicht beanspruchter Räume sowie die optimierte Ausnutzung der für das vorhandene Gewerbegebiet bereits erstellten Ver- und Entsorgungsanlagen sind als städtebauliche Aspekte zu bezeichnen. Aufgrund der sehr eingeschränkten Flächenverfügbarkeit und in Anbetracht des Bestehens des Betriebes ist eine Verlegung nicht möglich.

#### **4.2 Bauliche Nutzung**

Der zur Erweiterung vorgesehene Bereich wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Um ein der Umgebung angepaßtes Maß der Bebauung sicherzustellen, wird für diesen Bereich die bereits für das Gewerbegebiet festgelegte Nutzungsschablone zugrundegelegt.

Die Höhe der geplanten Gebäude sind durch die Angabe der maximal zulässigen First- und Traufhöhe bestimmt.

#### **4.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Die zur Erweiterung des Bebauungsplanes vorgesehene Fläche von ca. 19,5 ar ist im Besitz der Gemeinde.

Diese Fläche wurde nicht als Gärtnerei genutzt und lag brach. Seit längerer Zeit ist diese als Pferdekoppel verpachtet.

Eine Bepflanzung der Fläche, die einen geeigneten Lebensraum für Pflanzen und Tiere bietet, ist hier nicht vorhanden. Auch in der amtlichen Biotopkartierung wurden in diesem Bereich keine nach § 24 NatSchG schützenswerten Flächen ausgewiesen.

Bedingt durch die Lage zwischen dem entlang der Friedrichstraße vorhandenen Mischgebiet und dem bestehenden Gewerbegebiet wurde dieser Bereich niemals zweckbestimmend genutzt.

Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet am Hopfenweg und Festlegung eines Pflanzgebotes ( nach § 9 (1) 25b BauGB) entlang der neuen Grenze des Geltungsbereiches im Osten kann ein Ausgleich für den Eingriff der Bebauung in das Landschaftsgefüge erzielt werden. Desweiteren wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Befestigung der Stellplätze und Garagenzufahrten wasserdurchlässig anzulegen ist.

Durch die bedingt wasserdurchlässige Pflasterung kann ein Teil des Regenwassers in den Fugen versickern und mindestens teilweise zur Grundwasserneubildung beitragen.

Dadurch wird weiter eine Verbesserung des bodennahen Mikroklimas (Anhebung der Luftfeuchtigkeit und Temperaturkühlung) erfolgen.

Darüber hinaus sind die auf den Grundstücken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bäume zu erhalten.

In Anbetracht der zum Schutz und Pflege vorgesehenen Maßnahmen sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu befürchten.

## 5. Kosten und Finanzierung

Die Erschließungskosten für den zur Erweiterung vorgesehenen Bereich wurden ermittelt.

Sie betragen für		
die Kanalisation	=	33.500,-- DM
die Wasserversorgung	=	18.000,-- DM
den Straßenbau	=	36.500,-- DM.

Diese werden durch den Bauherrn abgedeckt und der Gemeindehaushalt wird somit nicht belastet.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Da sich das zur Erweiterung vorgesehene Baugelände in der Hand der Gemeinde befindet, ist eine Baulandumlegung nicht erforderlich.

Dettenheim, den 14.12.1999

Aufgestellt durch das Bauamt – Frau Steinhoff

Die Übereinstimmung vorstehender Fotokopie mit der Urschrift wird bestätigt.

76706 Dettenheim, den 02. Okt. 2000

Bürgermeisteramt:

*Ze*



*H. Hillenbrand*  
Hillenbrand, Bürgermeister