

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 30 JAN. 1985  
AZ.: 610-13/63-05/Hett.-9/KL.

TEXT ZUM BEBAUUNGSPLAN

"Gewerbepark" der Gemeinde Hettenleidelheim, Verbandsgemeinde Hettenleidelheim, Kreis Bad Dürkheim

---

O. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, ber. S. 3617, geändert durch Art. 9 Nr. 1 Vereinfachungs-Novelle vom 03.12.1976, BGBl. I S. 3281, und durch Art. 1 G zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979, BGBl. I S. 949).
2. 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz vom 27.02.1974 in der letztgültigen Fassung.
4. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GVBl. S. 419) in der letztgültigen Fassung.
5. Landespflegegesetz in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36) - § 17 -.

O.1 GELTUNGSBEREICH

Die vom Geltungsbereich des Plangebietes erfaßten Flurstücke sind mit einer starken schwarzen, unterbrochenen Linie umgeben.

O.2 ÜBERTRAGUNG VOM PLAN IN DIE WIRKLICHKEIT:

Soweit keine Maße in den Plänen angegeben sind, sollen diese abgegriffen werden. Ausgehend von einer möglichen Ablesegenauigkeit von 0,50 mm wird für die so erfolgten Festsetzungen in der Örtlichkeit eine Genauigkeit von  $\pm 50$  cm verlangt.

O.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich Industriegebiet entspr. § 9 BauNVO, Gewerbegebiet entspr. § 8 BauNVO und Mischgebiet entspr. § 6 BauNVO festgesetzt.

Amtsplan

Für folgende Gebiete wird eine eingeschränkte Nutzung entsprechend § 1 (4) Ziff. 1 BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung festgesetzt:

Im Bereich GIE sind nur nicht erheblich belästigende Betriebe mit weniger als 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts zulässig. Im Gebiet GEE beidseitig der Gaswerkstraße, angrenzend an die Kläranlage, sind keine lebensmittelherstellende oder -verarbeitende Betriebe sowie keine Wohnungen zugelassen. Das GEE-Gebiet an der Industriestraße schränkt die Nutzung von Gewerbe ein, das nur nicht störende Betriebe mit weniger als 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zuläßt. Im GEE westlich der Eisenberger Straße (B 47) wird die Einschränkung so vorgenommen, daß geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen sind.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BBauG)

Im Plangebiet ist die zweigeschossige Bebauung als Höchstgrenze festgesetzt.

#### Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 (1) BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nach § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

#### Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - Sichtflächen (§ 9 (1) Ziff. 10 BBauG)

Im Bereich der festgesetzten Sichtfelder sind Anpflanzungen und sichtbehindernde Anlagen über 0,80 m Höhe nicht zulässig.

#### Höhenlage der Baukörper (§ 9 (2) BBauG)

Für die zu errichtenden Gebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf die Höhe der Verkehrsfläche (Gehsteig - Schrammbord), auf max. 0,40 m festgesetzt.

### O.4 FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

#### Nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Ziff. 2 BBauG)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Einfahrt, Stellflächen und des Zugangs als Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist auf den Pflanzstreifen oder Pflanzinseln jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### Bestandserhaltung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchst. b und Abs.6 BBauG)

Der vorhandene Bewuchs ist zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) sind zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Obstbäume, die wirtschaftlichen Zielen dienen. Schalenobst (z. B. Walnuß und EBkastanie) ist jedoch zu erhalten.

Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. DIN 18920, Oktober 1973 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen").

### Bepflanzung

#### Öffentliche Pflanzung

Die Anpflanzung erfolgt in der auf die Erschließung des Baugebietes folgenden Pflanzperiode.

#### Private Pflanzung

Die Anpflanzung hat in der auf die Errichtung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

Die Bepflanzung richtet sich nach der auf der folgenden Seite aufgeführten Gehölzartenliste.

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BBauG)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß der entsprechenden Pflanzschemata mit landschaftsgerechten Gehölzarten zu versehen.

Die übrigen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Gehölzen der Gehölzartenliste (siehe nächste Seite) gruppenweise zu je 3 - 5 Stück einer Art im Abstand von 1 m x 1 m zu bepflanzen. Die Straucharten werden vornehmlich in den Randbereichen verwendet.

Im Bereich der Sichtwinkel von einmündenden Straßen sind ausschließlich Gehölze zu verwenden, die eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten; mit Ausnahme einzelner hochstämmiger, nicht sichtbehindernder Bäume.

Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Deutzia gracilis	-	Maiblumenstrauch
Ligustrum vulgare "Lodense"	-	Zwergliguster
Mahonia aquifolia	-	Mahonie
Rosa nitida	-	Glanzrose
Salix purpurea "Nana"	-	Zwergpurpurweide
Salix repens argentea	-	Zwergsilberweide
Salix repens rosmarinifolia	-	Rosmarinweide
Salix wehrhahnii	-	Engadinweide
Spirea arguta	-	Schneespierre

GEHÖLZARTENLISTE

Auswahl industrie- und staubresistenter Gehölzarten

Großkronige Bäume für den Straßenraum

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gem. Esche
Quercus palustris	- Sumpfeiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus rubra	- Roteiche
Tilia pallida	- Kaiserlinde
Tilia tomentosa	- Silberlinde

Mittelkronige Bäume für den Straßenraum

Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Oxelbeere
Sorbus aria "Magnifica"	- Mehlbeere
Robinia pseudoacacia "Monophylla"	- Robinie
Salix smithiana	- Küblerweide

Straucharten für straßenbegleitende Pflanzungen

Cornus alba	- Weißer Hartriegel
Cornus stolonifera "Flaviramea"	- Ausläufer Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Hasel
Deutzia gracilis	- Maiblumenstrauch
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum obtusifolium regelianum	- Zwergliguster
Ligustrum ovalifolium	- Liguster
Ligustrum vulgare "Lodense"	- Zwergliguster
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Lycium halimifolium	- Bocksdorn
Philadelphus inodorus grandiflorus	- Pfeifenstrauch
Physocarpus opulifolius	- Fasanenspiere
Prunus mahaleb	- Weichselkirsche
Ribes alpinum "Schmidt"	- Johannisbeere
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Salix repens "Rosmarinifolia"	- Rosmarinweide
Salix repens Argentea	- Zwergsilberweide
Salix purpurea "Nana"	- Zwergpurpurweide
Sorbaria sorbifolia	- Fiederspiere
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum rhytidophyllum	- Immergrüner Schneeball

Der Text zum Bebauungsplan hat zusammen mit der Begründung und dem Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Zeit vom 6. 8. 84 bis zum 11. 9. 84 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hettenleidelheim, den 27. 11. 1984.....

.....  
Bürgermeister

Der Text zum Bebauungsplan hat dem Satzungsbeschuß zugrunde gelegen.

Hettenleidelheim, den 27. 11. 1984.....

.....  
Bürgermeister

ZUR VERFÜGUNG  
VOM: 30 JAN. 1985  
AZ.: 610-13/63-05/Hett.-9/KK

B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEPARK"  
DER GEMEINDE HETTENLEIDELHEIM, KREIS BAD DÜRKHEIM

=====

ANLASS:

Als gewerblicher Entwicklungsort sollte die Gemeinde Hettenleidelheim eine Fläche für den gewerblichen Ansatz vorhalten, wobei sowohl die Frage der Nachfolgebetriebe als auch der Auslagerungen aus den Ortslagen der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim wie Neuansätze enthalten sind. Der augenblickliche Betriebsansatz und die zum Teil verwachsenen Strukturen bedingen eine städtebauliche Ordnung. Hierfür hat der Rat der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG:

Die großflächigen Ausweisungen des neuen Flächennutzungsplanentwurfes haben diesem Bebauungsplan zugrunde gelegen. Die örtlichen Erhebungen beim Feldvergleich dieses Planes führten zu geringfügigen Korrekturen des Umringes, der mit den letzten Darstellungen des Flächennutzungsplanes korrespondiert. Dieser Bebauungsplan soll gemäß § 8 (3) BBauG im Parallelverfahren behandelt werden, weil die Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanentwurfes von denen im genehmigten Flächennutzungsplan zum Teil erheblich abweichen.

Amtsplan

ERSCHLIESSUNGSABSICHT:

Verkehr

Der Anschluß des Gewerbebereiches an den überörtlichen Verkehr ist von der Schiene her als Stichgleis zu sehen, das die Möglichkeit der ostwärts gerichteten Kommunikation hat. Es muß daher auf die schienengebundene Ansatzmöglichkeit großer Wert gelegt werden.

Straßenmäßig können nach Westen die Fabrikstraße und Gaswerkstraße als bestehende Führungen - wenn auch nicht optimal ausgebaut - die Anbindung über die heutige B 47 suchen, die nach Norden über Eisenberg führt, nach Süden aber durch die beengte und überlastete Ortsdurchfahrt. Die Gemeinde Hettenleidelheim ist zur Zeit bestrebt, mit einer sogenannten Tangentialstraße am Westrand der Ortslage mehrere neuralgische Punkte zu überwinden, so daß hier auch eine günstigere Zuwegung zum auszubauenden Auffahrtspunkt der A 6 bei Wattenheim erfolgen kann.

Eine weitere Anbindung besteht bei der Wiederinanspruchnahme der alten Betriebsgebäude östlich der Fabrikstraße, von der aus über den Ebertsheimer Weg und über die L 453 Verbindungen nach Osten möglich sein werden. Im ersten Falle langfristig vom Ebertsheimer Weg auf die geplant gewesene K 39, die einen Anschluß an die geplante B 47 erhalten könnte, sofern diese beibehalten wird; im zweiten Falle über Tiefenthal nach Neuleiningen bzw. Grünstadt.

Die Querverbindung zwischen Gaswerkstraße und Fabrikstraße ist insbesondere durch die Freigabe der Bundesbahnfläche für gewerbliche Bauzwecke erforderlich und bei den bestehenden west-östlich gestreckten Böschungen mit entsprechendem Erdausgleich möglich. Bei der Poststraße wird die Auffahrt zur Fabrikstraße und dann gemeinsam auf die B 47 geführt. Aus dem Anhörungsverfahren ergab sich, daß die Andienung per Schiene zwar verbleiben kann, aber die Breite des bisherigen Gleiskörpers als Industriegebiet genutzt werden soll.

Die Gaswerkstraße soll vor der Kläranlage in einem Wendepunkt enden, um damit auch zu dokumentieren, daß keine weitere Ausdehnung nach Nordosten erfolgen soll.

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

Im Grundsatz ist versucht worden, eine Abstufung der Nutzungsformen des Gewerbeparks vorzusehen, der Industrie- und Gewerbegebiete, von der Ortslage Hettenleidelheim aus

gesehen, möglichst mit Immissionsschutzvorbehalten ausgestattet. So ist der im Nordosten am meisten vorgeschobene Flächenanteil im Flurgebiet "Kurze Hofäcker" voll wirksames Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 9.0. Hier handelt es sich um kombinierte Betriebs- und Abbauflächen. Soweit der Gleiskörper nicht von den verbleibenden Schienen benötigt wird, kann die Übernahme im östlichen Teil als Industriegebiet erfolgen. Darin besteht Konsens mit der Deutschen Bundesbahn. Es folgt nach Westen ein eingeschränktes Industriegebiet. Die Lärmwerte würden hier 65 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachtsüber betragen. Das über den Gleiskörper bis zur Gaswerkstraße angezeigte eingeschränkte Industriegebiet wird mit Blick auf die zu erweiternde Kläranlage Hettenleidelheim keine lebensmittelproduzierenden und -verarbeitenden Betriebe aufnehmen und soll auch das Wohnen ausschließen. Die bereits an der Gaswerkstraße liegenden Betriebe, ein Bauhof und ein Treibstofflager, gehören in diese Kategorie.

Nördlich der Gaswerkstraße gilt in einer Bautiefe das eingeschränkte Gewerbegebiet mit den Auflagen des vorgenannten eingeschränkten Industriegebietes mit Ausnahme des Baustoffbetriebes auf Flurstück 1470/5. Hier werden die Pflanzbindungen zum Seltenbach beachtet.

Westlich der gedachten Querverbindung als Spange zwischen der Gaswerkstraße und der Fabrikstraße sowie im Winkel der Gaswerkstraße und B 47 nach Nordosten mit dem Sitz der Spedition Rempel ist Gewerbegebiet. Südlich der Fabrikstraße setzt im Flurgebiet "Im Scheibliges Morgen" in Richtung auf die Ortslage Gewerbegebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet abstaffelnd an, um - zugleich auch im Sinne des Staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes - die Annäherung zur Ortslage abzusichern. Dort wird die Poststraße nach Osten angebaut, so daß eine Abstandswahrung einzuhalten ist. Eventuell wird sich hier später - auch unter Beachtung der Empfehlungen der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Raum Vorderpfalz - eine Annäherung der Nutzungen ergeben, wenn sich weiterer Bedarf aufdrängt.

Im Winkel B 47/Poststraße verbleibt Mischgebiet. Westlich der B 47 wird von Norden nach Süden Gewerbegebiet, dann eingeschränktes Gewerbegebiet und schließlich Mischgebiet vorgesehen. In diesem Teilbereich des Bebauungsplanes liegen die wichtigsten Anliegen der Ortsrandfunktion und gewerblichen Ansätze. Während die Vorhaltungsfläche der Spedition Rempel nach Westen zur Mischbebauung abstaffelnd geführt werden kann, folgt dem zu bewahrenden und zu bepflanzenden Grünrahmen die Absicht eines Verkaufsmarktes auf den Flurstücken 1266/1 und 1270. Verkaufsmarkt, umliegende Stellplätze und Grünrabatten ermöglichen einen zumutbar gestaltungs-fähigen Ortsrand, wobei dieser Verkaufsmarkt fußläufig gut erreichbar sein wird.

VER- UND ENTSORGUNG:

Durch das Plangebiet verlaufen mehrere Fernmeldekabel der Deutschen Bundespost. Im Falle einer notwendigen Verlegung wird die Gemeinde rechtzeitig Verbindung mit dem Fernmeldeamt in Neustadt aufnehmen. Auch wird Kontakt mit dem Fernmeldebaubezirk Eisenberg gehalten.

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Pfalzwerke über das Gemeindewerk in Hettenleidelheim. Innerhalb des Plangebietes ist jeder weitere Energiebedarf seitens des Versorgungsträgers abgesichert. Die Verkabelung ist für Neuerschließungsgebiete Voraussetzung.

Auch die Gasversorgung erfolgt über die Gemeindewerke durch die Saar-Ferngas mittels der im nordöstlichen Plan einführenden HD-Leitung DN 60, über die der räumliche Geltungsbereich angedient werden kann.

Die Wasserversorgung erfolgt mit festen Anschlußpunkten des zentralen Netzes durch die Gemeindewerke Hettenleidelheim.

Am Ostrand des beabsichtigten Verkaufsmarktes, westlich der B 47, liegt eine Wasserleitung auf privatem Gelände. Sie ist mit Leitungsrechten versehen.

Bei der Entwässerung führen die Hauptleitungen (Hauptsammler-Endkanal) durch die Bahnhof- und Gaswerkstraße, also als eine Art Scheitellinie durch das Plangebiet. Die zu erweiternde Kläranlage nordöstlich am Randes des Plangebietes kann nach Einwohnergleichwerten bestehende und künftige Betriebe sowie die Mischgebiets-Bebauung nördlich des Stauer-Weges aufnehmen. Ein entsprechendes Rückhaltebecken im Kläranlagenbereich ist bereits in Planung.

Was die Oberflächenentwässerung anbelangt, so wird der Hauptvorfluter "Seltenbach" an der Kläranlage auch künftig das Oberflächenwasser aufnehmen. Der Verlauf des Seltenbaches kann aus landschaftsgestalterischen Gründen im Nordostteil des Plangebietes in Koordination mit dem Bebauungsplan "Spielberg" verlegt werden.

## GRÜNORDNUNG:

### Bestand

Die vorhandene, also reale Vegetation setzt sich im Plangebiet wie folgt zusammen:

#### 1. Privatgärten und kleingärtnerisch genutzte Flächen

Diese Nutzungsform mit den entsprechenden Pflanzenarten ist im Plangebiet mit nur geringem Anteil vertreten. Hier ist ein großes Spektrum von Kultur- und Ziergartenpflanzen vorhanden. Die Privatgärten bleiben in ihrem Bestand in den größten Teilen erhalten, so daß nur die bedeutendsten und ortsgestalterisch wertvollsten Gehölze im Plan dargestellt sind.

Die derzeitigen Kleingärten, insbesondere im Bereich der vorhandenen Bahnanlage, stellen keine Bereicherung des Plangebietes dar; die vereinzelt vorhandenen Kulturobstarten sollten jedoch, soweit sie erhaltenswert sind, geschont bleiben. Sie sind auch im wesentlichen in den Plan übernommen.

#### 2. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege

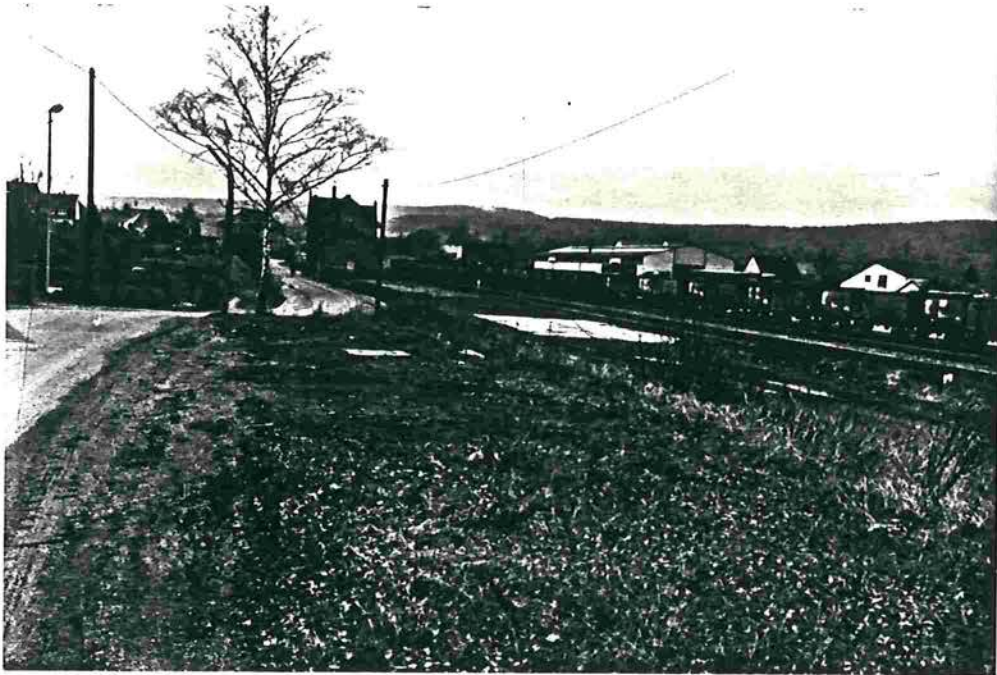
Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind im Plangebiet nur in geringem Umfang vorhanden. Die Ackerbewirtschaftung herrscht vor. Lediglich in Hofnähe des Betriebes Schwalb am Stauerweg ist Grünlandnutzung Bestand. Eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Nutzflächen in Teilbereichen zu gewerblich genutzter Fläche ist als unproblematisch zu werten.

Die oft wegrandbegleitenden Gehölzbestände, insbesondere südöstlich der Gaswerkstraße, sind als erhaltenswerte Bestände in den Plan übernommen. Es handelt sich hierbei im wesentlichen um Kulturpflaumen-Bestände und Salweiden-Gebüsche.

#### 3. Industrie- und Gewerbeflächen und Straßen- und Bahn-Gelände

Der größte Teil des Plangebietes ist durch industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt, wobei die vorhandenen Straßen und das Bahngelände ebenfalls hier einzustufen wären. Neben den überwiegend versiegelten Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen und Lagerplätze) sind noch die Nebenflächen (Böschungen und Bracheflächen) vorhanden. Dies sind für die Grünordnung insofern interessante Bereiche, als daß auf diesen ungenutzten Flächen durch die ungehemmte Entwicklung wertvolle Gehölzbestände entstanden sind, die sowohl für die Tierwelt von Bedeutung sind, als auch in ihrer Kulissenwirkung bereits ortsgestalterische Funktionen übernehmen.

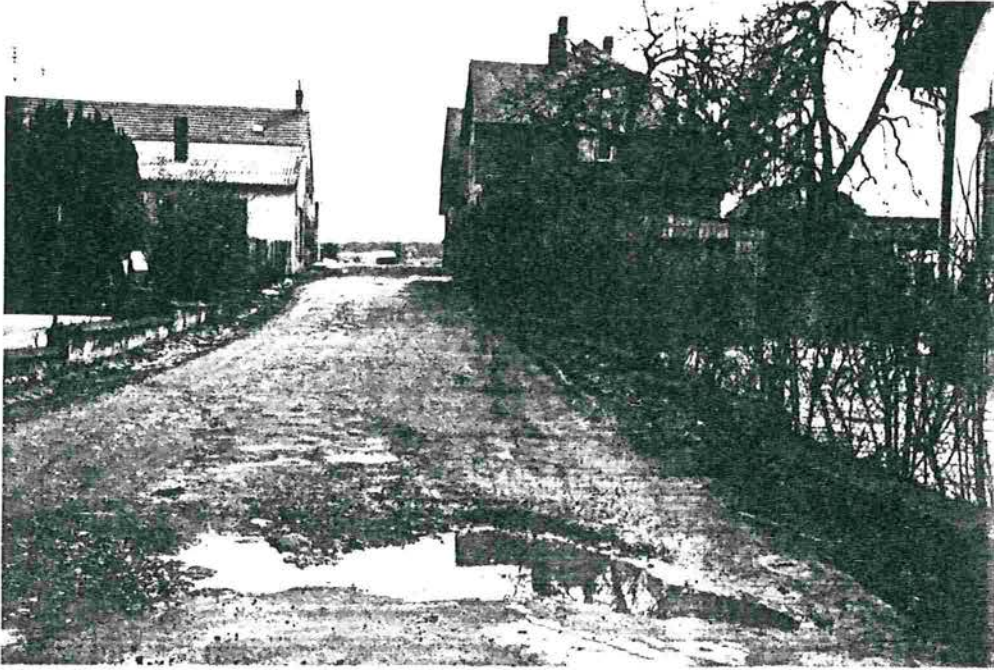
Das Erfordernis der Grünbindung auf Photos:



- 1 BLICK VOM MITTLEREN BAHNGELÄNDE IN HÖHE DER MÖGLICHEN QUERVERBINDUNG NACH WESTEN ZUM ALTEN BAHNHOFSGEBÄUDE. LINKS TEILE DER FABRIKSTRASSE.



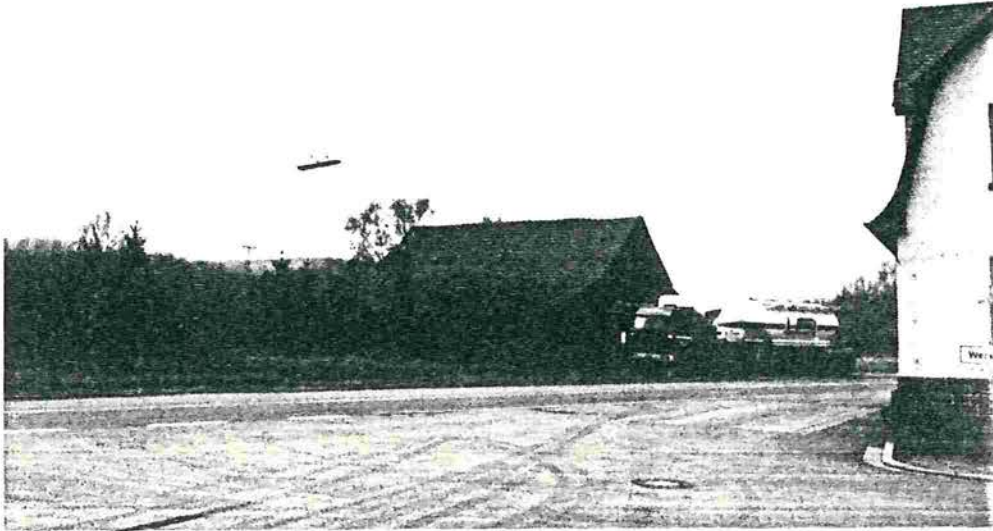
- 2 BLICK VOM STANDORT ABB.1 NACH NORDEN ÜBER DAS BAHNGLEIS AUF DEN BAUHOF IM HINTERGRUND.



3 DER AUSBLICK VON NORD NACH SÜD IN DIE FABRIKSTRASSE  
ZWISCHEN DEN FLURSTÜCKEN 1390 UND 1388



4 DIE UNGEORDNETE PLATZANLAGE VON NORDEN NACH SÜDEN MIT DER B 47  
(BAHNHOFSTRASSE). LINKS TREFFEN POST- UND FABRIKSTRASSE AUF.  
GRÜNRABATTEN IN FREIZUHALTENDEN SICHTWINKELN WERDEN KÜNFTIG  
EINE VORHER AUF DIE FABRIKSTRASSE EINLAUFENDE POSTSTRASSE  
AUFNEHMEN. AUCH DIE PLATZFLÄCHE IM VORDERGRUND ERHÄLT GRÜN-  
BINDUNG!



- 5 EINMÜNDENDE GASWERKSTRASSE IN DIE B 47 MIT SPEDITION REMPEL-GEBÄUDEN UND UNGEREGLER STRASSENFLÄCHE!



- 6 BLICK VON DER GASWERKSTRASSE AUF DIE OSTSEITE DER AN DIE SPEDITION REMPEL VERMIETETEN HALLE. HIER IST DEUTLICH DIE TEILWEISE BEWACHSENE BÖSCHUNG DES ALTEN GLEISKÖR PERS NACH NORDEN SICHTBAR!



- 7 DIE IM SCHLECHTEN AUSBAUZUSTAND BEFINDLICHE GASWERK-  
STRASSE VON WESTEN NACH OSTEN MIT DEM BAUHOF IM MITTEL-  
GRUND.



- 8 AUSTRETENDER SELTENBACH NÖRDLICH DER GASWERKSTRASSE,  
DER DIE STARKE WASSERFÜHRUNG DES BACHLAUFS ZEIGT!



9 ALS ACKER GENUTZTE FLÄCHE ZWISCHEN DER GASWERKSTRASSE RECHTS, DEM SELTENBACH LINKS UND DER KLÄRANLAGE HETTENLEIDELHEIM IM HINTERGRUND.

Die vorhandenen Straßen tragen derzeit durch ihr fehlendes Großgrün nicht zur Ortsgestaltung bei, lediglich die Fabrikstraße in ihrem nordöstlichen Abschnitt wird durch eine begleitende ca. 30jährige Birkenreihe geprägt.

Die vorhandenen Gehölzbestände und Einzelgehölze sind wegen ihres hohen Wertes voll respektiert und in den Plan übernommen.

#### 4. Bäche und Gräben

Die vorhandene Vorflut an der östlichen Plangrenze verläuft unterhalb einer Geländeauffüllung des Chamotte-Betriebes und ist bachbegleitend mit einer Brennessel-Hochstaudenflur und vereinzelt Salweiden bestanden. Einige Ufereinbrüche sind erkennbar.

Der im Norden des Plangebietes verlaufende Seltenbach, als Hauptvorflut, ist im westlichen Bereich mit einem Bestand aus verwilderten Kulturpflaumen bestockt.

### MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG:

#### 1. Bestandserhaltung

Die im Plangebiet gekennzeichneten Bäume und Gehölzpflanzungen, insbesondere im Bereich der Böschungen und entlang der vorhandenen Wege, aber auch der im westlichen Abschnitt des Seltenbaches vorhandene Bewuchs, sollen aus ortsgestalterischen, faunistisch- wie floristischen und Erosionsschutzgründen erhalten bleiben. Wegen der Dürftigkeit des Bestandes für die jetzt schon vorhandenen Nutzungen werden zur Funktionserfüllung bei der gewerblichen Verdichtung dieses Raumes zusätzliche Maßnahmen der Grünordnung erforderlich.

#### 2. Gliederung des Plangebietes

Die gewerblichen und industriellen Ansätze innerhalb des Plangebietes lassen maximale Gestaltungsziele für die Grüngliederung nicht mehr zu, jedoch ist inklusive der Bewahrung des Bestandes ein Grüngliederungskonzept entwickelt, welches der hier optimalen Gestaltung gerecht wird. So sind für die nicht überbaubaren Bereiche entlang der Verkehrsflächen in einem mindestens 3 m breiten Bereich landschaftsgerechte, gestaffelte Pflanzungen vorgesehen, die mittels schnellwüchsiger Pflanzenarten nach entsprechenden Empfehlungslisten, die derzeit ungeordnete Bebauung kurzfristig gestalterisch aufbessern; dabei erhalten fast alle Straßen eine regelmäßige oder aufgelockerte Alleepflanzung aus dem Standort entsprechenden Gehölzen (Boden, Industriefestigkeit).

### 3. Einbindung des Plangebietes - Ortsrandgestaltung

In Anlehnung an das Gehölzartenspektrum des angrenzenden Tonabbaugebietes "Erdekaut", also aus Gründen des Landschaftsbildes und der Landschaftsökologie, und nach Kriterien der Industriefestigkeit, also Standortangepasstheit, wurden für die Einbindung des Gewerbeparks in 5 m Breite mehrere Pflanzschemata entwickelt, die durch entsprechende Festsetzung verbindlich sind.

### 4. Verlegung von Vorflutern

Der im Osten des Plangebietes verlaufende Vorfluter befindet sich gerade in diesem Abschnitt gewässertechnisch sowie landschaftsökologisch in einem bedenklichen Zustand. Durch die Nutzungsordnung dieses Raumes wird der Vorfluter in seinem südlichen Abschnitt ca. 50 m weiter östlich verlegt. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen bietet sich hier die Möglichkeit einer landschaftsökologischen Aufbesserung des Gewässers III. Ordnung. Entsprechende Festsetzungen mit verbindlichem Pflanzschema zur gewässertypischen Einbindung sind im Plan getroffen worden.

Der im Norden des Plangebietes in Teilbereichen vorhandene Seltenbach wird im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Spielberg" zur gestalterischen Aufwertung des Gesamt- raumes im gesamten Abschnitt in das Plangebiet verlegt. Auch hier sorgen Pflanzbindungen mit verbindlichem Pflanz- schema für eine ordnungsgemäße gewässerökologisch sinnvolle Einbindung. Der im Planungsraum vorhandene Teilbereich ist landschaftsgerecht eingewachsen und als Erhaltungsbereich festgesetzt.

### ZIELE DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE:

Natur und Landschaft werden nach § 1 Abs. 1 LPflG so geschützt, gepflegt und entwickelt, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.

Das Landschaftspotential mit den wesentlichen Landschaftsfaktoren und deren Wechselbeziehungen ist erfaßt.

- Landschaftsprägende Elemente, wie Einzelbäume, Baumgruppen, Gehölzbestände, sind als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Plan festgesetzt.
- Die vorhandenen Vorfluter im östlichen und nördlichen Planbereich werden gewässerökologisch aufgewertet, indem sie bei der erforderlichen Verlegung eine landschaftsbezogene Pflanzung erhalten.
- Die derzeitig schlechte Durchgrünung der gewerblich genutzten Bereiche wird durch gezieltes Ansetzen standortbezogener Pflanzungen auch im Hinblick auf die heimische Fauna - hauptsächlich Vogelfauna - aufgewertet.

#### VERWIRKLICHUNG DER MASSNAHMEN:

Der Erschließungsgang hängt zum Teil von den Erwerbsmöglichkeiten verschiedener Flächen ab. Demzufolge kann die Schamottefabrik Hagenburger wegen der größten Flächenanteile am ehesten kalkulieren.

In die Bearbeitungszeit des Bebauungsplanes fiel das Anliegen des Verkaufsmarktes innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes. Damit wäre ein vordringlicher Start für den Ortsrand gegeben.

Die Verzichtflächen der Bundesbahn könnten die Zusammenfassung des Speditionsbetriebes Rempel im Bereich des alten Bahnhofsgbietes ermöglichen. Je dichter der Siedlungsansatz wird, umso dringlicher wird sich der Straßenausbau gestalten, der sich auf die Gaswerk- und Industriestraße vordringlich konzentriert. Sonst sind Imponderabilien enthalten, die keine zeitlichen Festlegungen gestatten.

#### FLÄCHENBILANZ:

Fläche insgesamt	28,834 ha
GI	9,4076 ha
GIE	4,3784 ha
GE	5,9300 ha
GEE	1,8820 ha
MI	2,8250 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,7520 ha
Verkehrsflächen	2,0370 ha
Gewässer	0,0860 ha
Fläche zum Anpflanzen u. Erhalten von Bäumen und Sträuchern	1,5360 ha

KOSTEN:

Straßenneubau bzw. -ausbau	DM 885.000,--
Kanalisation	DM 180.000,--
Wasserversorgung	DM 32.000,--
	<hr/>
	DM 1.097.000,--
	=====

FINANZIERUNG:

Die erforderlichen Mittel werden bei der 5jährigen Haushaltsplanung berücksichtigt.

Ä N D E R U N G E N      D E S   B E B A U U N G S P L A N E S      V O R  
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

1. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereiches.

Die Eingaben der Landwirtschaftskammer haben dazu geführt, daß im Südwesten das Plangebiet reduziert wurde, weil der Vollerwerbsbetrieb Schwalb südlich des Stauferweges durch die Festlegung überbaubarer Bereiche behindert würde. Damit auch keine neuen Unstimmigkeiten bezüglich von "Dorfgebieten" in diesen Bebauungsplan hineingetragen werden, hat sich die Gemeinde zur Herausnahme entschlossen. Zwangsläufig dürfte diese Herausnahme zugleich auch eine Frage der fortzuschreibenden Flächennutzungsplanung sein.

2. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches.

Zu Lasten des gleichzeitig aufgestellten Bebauungsplanes "Spielberg" werden die Flurstücke 1432 und 1433 im Nordwesten des Planes "Gewerbepark" hinzugenommen, weil Einrichtungen der Spedition Rempel östlich der B 47 zu erweitern sind. Im Flurgebiet "Diesseits den Neuwiesen" lag keine Grünbindung vor.

3. Bahngebiet wird Industriegebiet.

Entsprechend Stellungnahme der Deutschen Bundesbahn wird das bislang als Bahngebiet gekennzeichnete Areal im östlichen Teil des Bebauungsplanes als Industriegebiet umgewandelt. Der überbaubare Bereich wird somit über den Gleiskörper nach Norden mit dem Flurgebiet "Spielberg, zweite Gewanne" vereint und lediglich durch eine Grenze unterschiedlicher Nutzung gekennzeichnet. Entsprechend den Darlegungen der Planungsgemeinschaft Rheinpfalz wird zwischen der Gaswerkstraße und dem Gleiskörper auf die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten eines überbaubaren Bereiches verzichtet, weil sonst die nutzbaren Bautiefen unwirtschaftlich beschnitten würden.

4. B 47 (alt) bleibt im alten Verlauf.

Dem Straßenbauamt Speyer wird dahingehend gefolgt, daß die von einem Ing. Büro vorgeschlagene Kreuzungslösung herausgenommen und an deren Stelle die Poststraße in die Fabrikstraße und diese wiederum in die B 47 eigenständig verlaufen. Dadurch ergibt sich im Winkel B 47 - Fabrikstraße - Poststraße eine Vergrößerung des Mischgebietes für einen ortsplanerisch vorteilhaften Raumabschluß.

5. Änderungen zwischen Stauferweg und B 47.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet westlich der B 47 ist im Flurgebiet "Faltenwiesen" weiter nach Westen gerückt worden. Dadurch entsteht Bewegungsspielraum für die Spedition im Norden sowie zur Unterbringung eines Verkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 qm sowie 80 Stellplätzen. Insgesamt bietet sich somit eine Pufferzone mit zumutbarem Übergangscharakter zwischen dem nördlichen Mischgebiet der Ortslage und dem Gewerbepark an. Gleichzeitig damit wird der Stichweg vom Stauferweg nach Norden verkürzt und das Mischgebiet an der Nahtstelle zum eingeschränkten Gewerbegebiet reduziert.



ABWÄGUNG VOR DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG:

Deutsche Bundesbahn  
vom 20.03.84

Gesamtes Bahngelände als Industrie- und Gewerbegebiet.

Flurstück Nr. 1270 westlich der B 47 insgesamt als Mischgebiet festsetzen.

Die künftige Verbindungsstraße zwischen Gaswerk- und Industriestraße muß als Ausnahme-genehmigung beantragt werden.

Kulturamt Neustadt v. 23.03.84

Keine Einwendungen.

VG Eisenberg vom 23.01.84

Keine Einwendungen.

Ev.Kirche d.Pfalz v. 26.01.84

Keine Einwendungen.

Straßenbauamt Speyer v.20.02.84

Großzügiger Knotenpunkt mit der B 47 und Bevorzugung der Poststraße trifft auf Bedenken. Er ist vereinfachter darzustellen.

Vorhandener Gehweg westlich der B 47 sollte bis zur Ortsmitte weitergeführt werden.

Gemeinde

Auch das Bahngelände östlich der Fabrikstraße wird als Industrie- und Gewerbegebiet festgesetzt, somit dem Eingebor entspröchen.

Unmittelbar an der Bahnhofstraße würde noch das eingeschränkte Gewerbegebiet wirksam, der größte Teil nach Südwesten zu Mischgebiet. Die vereinfachte Verkehrslösung an der B 47 schränkt den überbaubaren Bereich im Osten etwas ein.

Im Realisierungsfalle wird rechtzeitig der Antrag gem. § 2 (2) Eisenbahnkreuzungsgesetz eingeholt.

Der Knotenpunkt wird vereinfachter und anders vorgeschlagen. Poststraße wird an die vorh. Industriestraße angebunden und diese an die B 47. Dadurch ergeben sich auch rund um den Knoten neuere Zuschnitte der überbaubaren Bereiche.

Dieser Gedanke ist aufgenommen und wird zur Zeit von der Gemeinde geprüft. Innerhalb dieses Bebauungsplanes ist der Gehweg ausreichend enthalten.

Gesundheitsamt Frankenthal  
v.10.2.84

Gemeinde

Keine Einwendungen.

Handwerkskammer v.21.2.84

Keine Einwendungen.

Wehrbereichsverwaltung IV v.21.2.84

Keine Einwendungen.

Denkmalpflege v.1.2.84

Keine Bedenken. Bei Erdarbeiten ist auf die rechtliche Absicherung hinzuweisen.

In das Bebauungsplan-Original wird der Hinweis aufgenommen.

Donnersbergkreis v.21.1.84

Keine Einwendungen.

Bundesvermögensamt v.26.1.84

Keine Einwendungen.

Bergamt v. 10.2.84

Keine Einwendungen.

Pfalzwerke v.10.2.84

Keine Einwendungen.

Ind.u.Hand.Kammer v.9.2.84

Große Flächen für einen Gewerbeansatz der Gemeinde. Besser wäre, keine frühzeitigen Einschränkungen vorzusehen.

Gebietsanteile westlich der Erschließungsstraße und südlich der Bahnlinie und um die Fabrikstraße sollten ohne Einschränkung als GI-Gebiet vorgehalten werden.

Westlich der Eisenberger Straße ist das eingeschränkte Gewerbegebiet als GE auszuweisen, um dort "lärmemittierende Anlagen unterhalten zu können.

Im östlichen Abschnitt der Gaswerkstraße ist statt GE ein GI-Gebiet vorzusehen.

Freizeitgelände "Spielberg" darf die künftigen Betriebe nicht stören.

Gemeinde

Insgesamt steht nicht so viel Gelände zur Verfügung, weil der überwiegende Anteil von Didier an Hagenburger mit gleichem Nutzungsziel übergegangen ist. Außerdem werden Anteile von der beengten Spedition Rempel eingenommen. Mit Rücksicht auf diese Ansätze, auf die Nähe der Wohnlage und der Kläranlage, sind eingeschränkte Nutzungen -auch im Sinne der Staatl. Gewerbeaufsicht- vorgekommen.

Die eingeschränkte GI- und GE- Einschränkung wird wegen der zu erwartenden Bebauung an der Poststraße belassen. Sollte ein Bebauungsplan an der Poststraße auf die vorgenannte Einschränkung nach einem abzuwartenden Verfahrensgang verzichten können, wird eine Änderung dieses Bebauungsplanes in Erwägung gezogen.

Gerade wegen der Lärmimmissionen ist die Einschränkung vorgenommen, um mit baulichen Vorrichtungen auf die Spedition zu verweisen, die sich hier zum benachbarten MI-Gebiet abschotten muß.

Nach Rücksprache mit der Fa.Hagenburger und dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt wird das nordöstliche Gebiet in GI umgewandelt und die Einschränkung beibehalten. Außerdem wird das restliche Bahngelände zum Industriegebiet. Die übrigen Stafelungen der Nutzungsarten bleiben bestehen.

Die Verträglichkeit der Nutzungen Kläranlage, Gewerbe und Freiraum ist nach den eingeholten Unterlagen des zuständigen Umweltministeriums vertretbar.

Landwirtschaftskammer v.13.2.84

Betrieb auf Flurstücken 230 u. 236/1 bleibt landwirtschaftlich. Baugrenzen engen Hofstelle ein. Hof aus dem Geltungsbereich herausnehmen.

Flurstücke 1285/1 und 1286/1 sind landw.Nutzflächen und sollen keine öffentlichen Grünflächen werden.

Zwischen Bahnkörper und Gaswerkstraße liegen tiefgründige Böden. Nutzung soll dem tatsächlichen Bedarf folgen.

Wasserwirtschaftsamt v.14.2.84

Wasserversorgung ist sicherzustellen. Nachweis ist von der Gemeinde zu führen.

Erweiterung der Kläranlage ist erforderlich.

Rückhaltung am Seltenbach wegen Zunahme des Oberflächenwassers erforderlich. Planung ist vorzulegen.

Bei Seltenbachverlegung ist Antrag gem. § 31 WHG erforderlich.

Abstand Wohnbebauung und Kläranlage bedürfen der Nutzungsstaffelung.

Planungsgemeinschaft v.26.1.84

Trotz Ableitung aus dem Flächennutzungsplan die Empfehlung, Konzentration von Gewerbeansätzen im Gebiet "Dreißig Morgen" a) vorzunehmen. Auf Gelände nörd-

Gemeinde

Der bisherige Festsetzungsentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Um aktuellen Schwierigkeiten auszuweichen, wird auf den Planbereich südlich des Stauer-Weges verzichtet. Der Einwendung ist entsprochen.

Das Planzeichen setzt hier die landw. Nutzfläche fest. Grünfläche war nicht vorgesehen. Einverständnis.

Ausweisung ist weitgehend dem noch geltenden Flächennutzungsplan gefolgt. Erschließungsabsicht - nicht zeitlich fest bestimmbar - liegt vor.

Sicherstellung der Wasserversorgung wird von der Verbandsgemeinde Hettensleidelheim nachgewiesen.

Erweiterung der Kläranlage ist mit Flächenbedarf bereits im Flächennutzungsplan enthalten. Nachweis erfolgt über die Verbandsgemeinde.

Rückhaltebecken am Seltenbach ist vorgesehen und mit dem benachbarten Bebauungsplan "Spielberg" und dem Ing. Büro abgestimmt.

Bei Realisierung wird Antrag rechtzeitig gestellt.

Der Bebauungsplan zeigt die eingeschränkte Nutzung mit Rücksicht auf die Betriebe auf. Wohnnutzung hat ausreichenden Abstand.

Eine Konzentration von Gewerbe- und Ind.Gebiet im Bereich "Dreißig Morgen" ist zumindest z.Zt. nicht möglich, weil  
a) eine Wohnbauzeile an der Poststraße entsteht,

Fortsetzung Planungsgemein-  
schaft

lich der Gaswerkstraße sollte ganz verzichtet werden. Böschungsflächen kaum erschließbar.

Flächen am Seltenbach dürfen nicht angebaut werden, gem. Raumordnungsplan sollten 50 m am Gewässer freibleiben.

Saar-Ferngas v. 23.1.84

Anschlußleitung ist zu übernehmen, Abstand auch bei Anpflanzungen einzuhalten.

Deutsche BPost v. 20.2.84

Kabel sind an verschiedenen Stellen zu verlegen. Daher wird um Anmeldung bei Baumaßnahmen gebeten.

Staatl. Gewerbeaufsichts-  
amt v. 2.2.84

Abstand von 50 m zwischen eingeschränktem Gewerbegebiet und Mischgebiet im Fall Rempel.

Gemeinde

- b) Abstandsflächen mit der Staatlichen Gewerbeaufsicht durchgesprochen sind und
- c) Landwirtschaftliche Vorrangflächen existieren.

Außerdem ist gegenüber dem alten Flächennutzungsplan an keine größere Inanspruchnahme des Industrie- und Gewerbegebietes gedacht.

Auf das Gelände an der Gaswerkstraße ist nicht verzichtbar, weil hier neben dem Bestand verkaufte Ind. Gelände vorliegt und im alten Flächennutzungsplan dargestellt war. Die Böschungsflächen sind mit Ausgleichsmaßnahmen erschließbar und selbst von der DB angeboten.

Das Fließgewässer Seltenbach ist im neuen Flächennutzungsplan erst einmal freigehalten worden und soll uferbegleitendes Grün erhalten. Ein weiteres Zurückdrängen der Bauflächen ist nicht möglich. Gemeinde weist Freihaltung zurück.

Leitung ist übernommen. Abstandshaltung bei Anpflanzung wird im Text festgehalten.

Das Fernmeldeamt wird rechtzeitig seitens der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahmen unterrichtet.

Besprechung des Planers mit dem Amt ergab, daß im Falle eines Ratsbeschlusses die MI-Grenze um 5 m bei dem jetzigen Vorschlag und sonst unter Einbuße des Mischgebietes um 40 m erweitert werden kann. Dann müßte auch das Gewerbegebiet um 10 m nach Osten reduziert werden.

Da die DB auf dem Nachbargelände 1270 auch zur B 47 MI-Gebiet wünscht, hier aber am GE-Gebiet festgehalten wird, sollte ein allseitig annehmbarer Kompromiß gefunden werden.

Fortsetzung Staatl. Gewerbe-  
aufsichtsamt

Gemeinde

Der Grünstreifen wäre mit der leichten Verwallung und Bepflanzung noch mit einer zumutbaren Lärmschutzwand zu versehen und eine lärmschluckende Halle der Speditions-Kraftfahrzeuge anzustreben.

Kreisverwaltung 1.3.84

Grundsätzlich keine Bedenken. Empfehlungen der Planungsgemeinschaft nachkommen, bezüglich der Flächen nördlich der Gaswerkstraße zu verzichten.

Bebauung im alten und neuen Flächen-nutzungsplan enthalten und Vorgabe durch Leitungen und Bauansätze schwer rückgängig zu machen.

2 Planzeichen konkretisieren.  
BauNVO als Rechtsgrundlage angeben.

Wird berücksichtigt.

Wird berücksichtigt.

Eine Änderung nach Landesbauordnung beachten.

Wird berücksichtigt.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Zeit vom 6.8.84 bis 17.9.84 öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Hettenleidenheim, den 28.11.1984.....

.....  
Bürgermeister

ABWÄGUNG NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Didier-Werke v. 08.08.1984

In Anlehnung an die Eingabe vom 11.05.1984 wird nochmals um die Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet im Südwesten des Gewerbeparks bis zu den Flurstücken 1333 und 1336 sowie im Osten bis inkl. der Parzelle 1548 gebeten, um diese Fläche ansiedlungsfähigen Betrieben zur Verfügung zu stellen.

Gemeinde:

Die bisherige Größenordnung des Gewerbeparks inkl. der z. Z. still liegenden Betriebsflächen ist bereits von den Dienststellen der Regionalplanung als zu groß bezeichnet worden. Der Bebauungsplan deckt sich mit seinen Gebietsfestsetzungen mit den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanentwurfes. Die Gemeinde empfiehlt, den gegenwärtigen Ausweisungsstand zu belassen, um nicht zu weiteren Zielkonflikten mit den Aufsichtsbehörden Anlaß zu geben. Beide Erweiterungswünsche liegen im Rahmen der Fortschreibung der Flächennutzungsplanung durchaus als langfristige Erwartungsfläche vor. Abstandswahrungen zu Wohngebieten, Unklarheiten in der regionalen Verkehrsführung sowie das Überschreiten der gewerblichen Flächenbedarfszahl für den zeitlichen Wirkungsbereich der vorbereitenden Bauleitplanung sprechen gegen die augenblickliche Erweiterung.

K. Hagenburger, Grünstadt, v. 04.09.1984

Die Firma verweist nochmals auf die Erweiterung der gewerblich zu nutzenden Flächen nach Norden über den Seltenbach hinaus.

Gemeinde:

Die jetzige Bautiefe gewerblicher Nutzung nördlich der Gaswerkstraße geht auf den z. Z. noch gültigen Flächennutzungsplan zurück, der hier ohne Beachtung des Seltenbaches als freizuhaltendem Vorfluter ein Mischgebiet vorsah. Das Mischgebiet wurde um die notwendige Räumzone südlich des Seltenbaches eingeengt und zum eingeschränkten Gewerbegebiet umfunktioniert. Es ist auch künftig nicht daran gedacht, nördlich des Seltenbaches eine gewerbliche Nutzung zu erwirken, sondern evtl. eine zumutbare Annäherung der Nutzungen zwischen Fabrikstraße und Poststraße zu erreichen. Außerdem bedarf die Gemeinde eines ausreichenden Freiraumes nach Norden zu den gewerblichen Abbaubereichen der Nachbargemeinde Eisenberg, um der Wirksamkeit eines regionalen Grünzuges, aber auch dem Sinn des Gewerbeparks für Hettenleidelheim zu entsprechen. Nach dem Erwerb von Grundstücken kann sich die städtebauliche Entwicklung nicht richten. Demzufolge bleibt es bei der Ausweisung der öffentlichen Auslegung.

Straßenbauamt Speyer v. 16.10.1984

Der mündlich vorgebrachte Einwand bezüglich der Parzellen 1432 und 1433 ist in diesem Schreiben nochmals untermauert, wonach die Herausnahme des überbaubaren Bereiches nicht genügt, sondern die Sichtflächen eine bessere Gewähr der Einhaltung erhalten müssen.

Gemeinde:

Die Einwendungen des Straßenbauamtes werden zurückgewiesen. Auf den Flurstücken 1432 und 1433 werden die vorgeschriebenen Sichtflächen eingehalten. Eine irgendwie geartete Nutzung der beiden Flurstücke wird rechtzeitig mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Hettenleidelheim, den *24.11.1984*.....

.....  
Bürgermeister