



Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die im Verfahren nach § 3 (2) BauGB offen gelegen hat und Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hettenleidelheim war, übereinstimmt.

Auftraggeber

Ortsgemeinde
Hettenleidelheim
Hauptstraße 45
67310 Hettenleidelheim

Hettenleidelheim,

den

Herr Dr. Joachim Blum
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

igr AG
Luitpoldstraße 60 a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Juli 2015

Stempel, Unterschrift

Satzungsbeschluss am 31.07.2015



Gliederung

1.	Ausgangslage	4
1.1	Planungsgrundlagen	4
1.2	Lage des Plangebietes	4
2.	Art der Änderung	5
2.1	Zeichnerische Änderung	5
2.2	Änderung der Textlichen Festsetzungen	5
3.	Auswirkungen der Planung	7
4.	Verfahren	9
5.	Zusammenfassung	10

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15).

Anhang

Anhang 1	Beschluss-Auszug zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
-----------------	---



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte im Gewerbegebiet nördlich der Ortslage dem ehemaligen Didier-Gelände auf einer derzeit noch unbebauten Fläche einem ortsansässigen Gewerbebetrieb die Umsiedlung ermöglichen. Aufgrund des Flächenanspruches, den dieser Gewerbebetrieb hat, gibt es keine entsprechende Größe innerhalb dieses Gewerbeparks, sodass eine Bebauungsplanänderung erforderlich wird. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbepark Änderung IV" ist im Änderungsbereich derzeit noch eine Gewerbefläche inklusive einer Stichstraße festgesetzt. Diese Stichstraße ist für den Gewerbebetrieb nicht erforderlich. Er benötigt lediglich eine große zusammenhängende Fläche, um die Umsiedlung des Betriebes zu ermöglichen.

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte diesen Gewerbebetrieb in der Gemeinde halten, um wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und deshalb die Änderung dieses Bebauungsplanes ermöglichen.

Durch die Umsiedlung werden auch Konflikte gelöst, die am derzeitigen Standort inmitten von Wohnbebauung bestehen.

Der Änderungsbereich ist derzeit noch unbebaut.

Durch die Änderung sind folgende Flurstücke in der Gemeinde Hettenleidelheim betroffen: 1379/5 (teilweise), 1379/6 (teilweise), 1370/4 (teilweise), 1370/12 (Straße "Am Viehhof", teilweise), 1370/11 (Weg, teilweise), 1390/13, 1370/10, 1370/19 und 1370/5. Die genaue Abgrenzung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 2,54 ha. Bei dem Betrieb handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben im Sinne der Anlage 1 zum UVP-G.

1.1 Planungsgrundlagen

Im LEP IV und im derzeit noch gültigen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist die Fläche als Gewerbegebiet bereits dargestellt. Auch im Entwurf des neuen Regionalplanes Rhein-Neckar ist das Gewerbegebiet dargestellt. Somit sind die Ziele der Raumordnung beachtet.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Hettenleidelheim ist die Gewerbefläche ebenfalls dargestellt, sodass diese Änderung auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich von Hettenleidelheim, grenzt im Süden an die B 47 (Ortsrandstraße) und im Westen an die Schamottestraße an, über das es auch verkehrlich angebunden ist.



2. Art der Änderung

2.1 Zeichnerische Änderung

Im derzeitigen Bebauungsplan ist im Änderungsbereich die verkehrliche Erschließung des südlichen Bereiches als Verlängerung der Straße "Am Viehhof" festgesetzt sowie eine kurze Stichstraße nach Nordosten. Des Weiteren ist eine direkte verkehrliche Anbindung von der Schamottestraße dargestellt. Innerhalb des Änderungsbereiches sind zwei Gewerbegebiete (Gewerbegebiet A1 und A2) festgesetzt.

In der Änderung der Planzeichnung wird die verkehrliche Anbindung von der Schamottestraße her übernommen und so angepasst, dass eine verkehrliche Erschließung zur Straße "Am Viehhof" möglich ist. Des Weiteren wird die festgesetzte Straße "Am Viehhof" bis an das neue Gewerbegebiet hin reduziert. Die beiden im Bebauungsplan dargestellten Stichstraßen werden im Bebauungsplan nicht mehr festgesetzt. Die zwei Gewerbeflächenausweisungen GE A1 und GE A2 werden weiterhin im Bebauungsplan dargestellt. Allerdings entfällt jetzt die Abgrenzung durch die Stichstraße. Beide Gewerbegebiete unterscheiden sich in den aktuellen Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes, sodass eine weitere Differenzierung erforderlich ist.

Im Bebauungsplan ist am östlichen Ende des Änderungsbereiches derzeit noch ein zur B 47 verlaufender schmaler Grünstreifen für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dieser kann entfallen, da im Zuge der Realisierung der B 47 (Umgehungsstraße von Hettenleidelheim) ein ausreichend breiter Grünstreifen bereits realisiert worden ist. Ein zusätzlicher Grünstreifen im Gewerbegebiet zur Eingrünung des Übergangsbereiches zum Gewerbegebiet ist nicht mehr erforderlich.

Die Festsetzung der Baugrenze wird aufgrund des neuen Flächenzuschnittes angepasst. Es bleibt bei einem Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von 3,0 m. Im südlichen Bereich der B 47 orientiert sich die Baugrenze an der Bauverbotszone zur B 47 und ist mit 20 m Abstand vom Straßenrand der B 47 entsprechend festgesetzt.

2.2 Änderung der Textlichen Festsetzungen

Im Bebauungsplan "Gewerbepark" war bisher eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese wird in der Änderung übernommen und somit nicht geändert.

Des Weiteren war eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt. Diese wird gestrichen. Es wird eine Geschossflächenzahl GFZ von 1,2 in der Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Damit möchte die Gemeinde eine hohe Ausnutzung der Fläche vermeiden und regulativ die maximale Nutzfläche regeln. Eine Steuerung über eine Baumassenzahl lässt hier zu viel Spielraum, was sich städtebaulich negativ auf die Umgebung auswirken könnte. Mithilfe der GFZ kann die maximale Nutzung besser geregelt werden. Durch die Festlegung von drei Vollgeschossen wird sich an der äußeren Kubatur nichts Wesentliches gegenüber den derzeitigen Festsetzungen ändern.



Des Weiteren war im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wird geändert. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da dem Gewerbebetrieb ermöglicht werden soll, eine Bauweise zu realisieren, die auch länger als 50 m sein kann. Welche Gebäude der Betrieb errichten wird, ist noch nicht klar, sodass die Gemeinde hier im Bebauungsplan die größtmögliche Flexibilität ermöglichen will. Aufgrund der räumlichen Situation und umgebenden Bebauung ist dies städtebaulich vertretbar.

Für das Gewerbegebiet A1 und A2 war die Anzahl der Vollgeschosse nicht festgesetzt. Diese sollen nun mit maximal drei Vollgeschossen festgelegt werden. Eine maximale Höhe der baulichen Anlagen war im alten Bebauungsplan für die Gebiete GE A1, GE A2 mit maximal 12,50 m, eine Traufhöhe mit maximal 10,50 m festgesetzt. Zu dieser Änderung wird nun die Traufhöhe mit maximal 11,50 m und die Höhe baulicher Anlagen mit maximal 13,50 m neu festgesetzt, um im Hinblick auf die neue Bezugshöhe etwas Spielraum zu ermöglichen, um die gewerbliche Nutzung nicht zu sehr einzuschränken. Zudem war und bleibt noch die Oberkante des Fertigfußbodens mit einer maximalen Höhe von 1,20 m geregelt.

Als Bezugshöhe ist die im Bebauungsplan festgesetzte Bezugshöhe in der Straße "Am Viehhof" mit einer Höhe von 226,30 m ü. NN neu festgesetzt.



3. Auswirkungen der Planung

Emissionen

Durch diese Bebauungsplanänderung kann ein ortsansässiger Betrieb innerhalb der Ortslage von Hettenleidelheim seinen Betrieb in den Gewerbepark umsiedeln, wo zum einen eine wesentlich bessere verkehrliche Erschließung besteht und zum anderen Einschränkungen hinsichtlich des Gewerbelärms, wie in der derzeitigen Lage zwischen Wohnbebauung geringer sind. Der Betrieb ist innerhalb der Ortslage gewachsen und im Umfeld des Betriebes befinden sich Wohnnutzungen, auf die der Betrieb bislang Rücksicht nehmen musste. Zudem ist im Innenbereich keine Freifläche mehr vorhanden, auf der sich der Betrieb erweitern könnte. Den Betrieb verkehrlich zu erreichen, geht derzeit nur über bestehende Ortsstraßen, sodass angrenzende Wohnnutzungen durch Lkw-Verkehr belastet sind. Um diese Konflikte zu entschärfen, unterstützt die Gemeinde Hettenleidelheim den ortsansässigen Betrieb bei der Umsiedlung in den Gewerbepark, wo ausreichend große Flächen für eine nachhaltige Entwicklung vorhanden sind. Zudem ist eine Rücksichtnahme in Bezug auf Gewerbelärm im Gewerbepark nicht so hoch anzusetzen, als in der Ortslage.

Durch die Verlagerung des Gewerbebetriebes an die neue Stelle wird neuer Gewerbelärm entstehen. Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine bestehende Bebauung in einem Mischgebiet. Diese Mischnutzung wird durch neuen Gewerbelärm belastet. Dies wurde jedoch durch Festlegungen von Obergrenzen für den flächenbezogenen Schalleistungspegel ausreichend geregelt, sodass mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen im Mischgebiet zu rechnen ist. Die Wohnnutzungen im südlichen Bereich innerhalb der Ortslage sind ausreichend weit entfernt und durch entsprechende Einschnitte der B 47 von dem Gewerbegebiet abgeschirmt, sodass hier mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Dies wurde im bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan bereits ausreichend geregelt. Es erfolgt jedoch eine lärmtechnische Untersuchung im Rahmen des Bauantrages, um die Lärmpegel auf die geplante Nutzung abzustimmen. Sollten sich hier für den Bebauungsplan neue Grenzwerte ergeben, werden sie redaktionell im Satzungsexemplar noch geändert. Die verkehrliche Anbindung direkt an die B 47 (Ortsrandstraße) die zur BAB A 6 führt, ist wesentlich besser und entlastet die Ortsgemeinde.

Umweltbelange

Durch die Umsiedlung des Gewerbebetriebes wird auch im Innenbereich eine hochverdichtete Fläche frei, die zukünftig zu einer Entsiegelung führen wird und eventuell für die Wohnnutzung genutzt werden kann. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Versiegelungen ermöglicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht weiterhin nur 80 % der gesamten Fläche zu versiegeln.

Die Streichung einer kleinen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern des alten Bebauungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 300 m², die bis heute noch nicht realisiert wurde, ist als nur minimal zu sehen und wird innerhalb des Gewerbegebietes (zwischen Parkplätzen, an Fußwegen, im Randbereich etc.) durch Anpflanzen von Sträuchern gleicher Anzahl (1. St./m²) gleichwertig ersetzt.



Verkehrsbelastung

Durch die Bebauungsplanänderung wird ein Gewerbebetrieb in den Gewerbepark verlagert, sodass dort zusätzlicher Verkehr entstehen wird. Durch die direkte Anbindung an die Umgehungsstraße B 47 wird jedoch keine Ortslage belastet. Die Autobahnanschlussstelle an der A 6 ist über die Umgehungsstraße direkt erreichbar. Auch das benachbarte Mittelzentrum Eisenberg ist über die Bundesstraße B 47 gut zu erreichen, ohne Wohnnutzungen zu tangieren.

Arbeitsmarkt

Durch die Verlagerung des Gewerbebetriebes wird dessen Existenz in der Gemeinde Hettenleidelheim langfristig sichergestellt. Das bedeutet, dass viele ortsnahe Arbeitsplätze in der Gemeinde Hettenleidelheim verbleiben, was sich somit ebenfalls positiv sowohl auf die Arbeitsplätze in der Gemeinde als auch auf die Gewerbesteuererinnahmen auswirkt. Zudem hat der Betrieb Möglichkeiten für dringende Erweiterungen, die zum einen zur Existenzsicherung notwendig sind und zum anderen für ein Wachstum vorbestimmt ist, was einen Bedarf nach weiteren zusätzlichen Arbeitsplätzen generiert.



4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren geändert, da die Grundzüge der Planung nicht geändert werden. Es werden lediglich Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan festgesetzt waren, in Gewerbeflächen umgewandelt, da eine öffentliche Erschließung im Änderungsbereich nicht mehr erforderlich ist. Die ursprüngliche Festsetzung einer Baumassenzahl wird durch die Festsetzung der Geschossflächen ersetzt, die jedoch hinsichtlich der Kubatur äußerlich keine Änderung ergibt. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Flächen werden entsprechend angepasst, in der erforderlichen Größenordnung jedoch ebenfalls nicht geändert.

Somit werden die Grundzüge der Planung nicht verändert, sodass die Gemeinde den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren durchführen wird. Es wird auch kein Vorhaben mit UVP-Pflicht ermöglicht, auch sind keine Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b betroffen, da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Die Gemeinde verzichtet auf die Erstellung eines Umweltberichtes und auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.



5. Zusammenfassung

Die Gemeinde Hettenleidelheim möchte den Bebauungsplan "Gewerbepark" in einer 5. Änderung ändern, um einem ortsansässigen Betrieb die Verlagerung seines Gewerbebetriebes in den Gewerbepark zu ermöglichen. Derzeit sind innerhalb des Änderungsbereiches noch öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die aufgrund des Flächenanspruches des Betriebes nicht mehr erforderlich sind und deshalb im Bebauungsplan geändert werden müssen. Es erfolgt zudem eine Neuregelung hinsichtlich Geschossflächenzahl, Geschossigkeit, um die Entwicklung des Betriebes flexibler steuern zu können. Durch Austausch der BMZ in eine Festsetzung mit GRZ und Geschossigkeit kann regulativ besser auf die Bebauung und Nutzungsdichte eingewirkt werden, ohne den Spielraum für den Betrieb zu sehr einzuschränken. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben jedoch im Wesentlichen unverändert. Insbesondere die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden in der Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

Durch diese Bebauungsplanänderung werden keine neuen Beeinträchtigungen der Umwelt vorbereitet, sodass kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich wird. Die kleine Fläche für Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die entlang der B 47 aufgrund der bereits vorhandenen Eingrünungsmaßnahmen nicht erforderlich ist, wird innerhalb des Plangebietes verlagert und kann dort durch private Begrünungsmaßnahmen gleichwertig ersetzt werden. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Durch die Betriebsverlagerung wird im Innenbereich eine deutliche Verbesserung erwirkt. Zum anderen hat der Betrieb zukünftig bessere Erweiterungsmöglichkeiten und ist verkehrlich besser an die überörtlichen Verkehrsachsen angebunden. Der Betrieb ist nicht UVP-pflichtig.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Änderungsverfahren geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Grundflächenzahl und Höhenfestsetzungen unverändert übernommen worden sind. Es wird lediglich eine öffentliche Verkehrsfläche zugunsten einer Gewerbeflächenausweisung gestrichen. Auf die Erstellung eines Umweltberichtes und das frühzeitige Beteiligungsverfahren wird somit verzichtet.



Aufgestellt:

igr AG
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen, im Juli 2015

Dipl.-Ing. H. Jopp



**Anhang 1 Beschluss-Auszug zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) und der Beteili-
gung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**