



**Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost",  
3. Änderung**  
in der Gemeinde Hütschenhausen, OT Katzenbach  
Kreis Kaiserslautern

**Begründung**

August 2017





### **Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Begründung mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates Hütschenhausen war, übereinstimmt.

### **Auftraggeber**

Gemeinde Hütschenhausen  
Précyring 6  
66882 Hütschenhausen

Hütschenhausen,

den

---

Herr Ralf Leßmeister  
- Ortsbürgermeister -

### **Bearbeiter**

igr AG  
Luitpoldstraße 60 a  
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im Mai 2017



---

(Stempel, Unterschrift)

### **Beschluss:**

Bestätigung Vorentwurf: 07.02.2017

Bestätigung Entwurf: 09.05.2017



## **Gliederung**

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)	6
2.2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)	7
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach	8
2.4	FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete	8
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>9</b>
3.1	Planungsanlass	9
3.2	Inhalt der Bebauungsplanänderung	9
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>11</b>
5.1	Umweltbelange	11
5.2	Auswirkungen auf die Sozialstruktur	11
5.3	Beeinträchtigungen auf die Versorgung benachbarter Gemeinden	11
5.4	Sonstige Beeinträchtigungen	11
<b>6.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>12</b>
6.1	Bodenordnung	12
6.2	Ver- und Entsorgung	12
6.2.1	Regenwasserbewirtschaftung	12
6.2.2	Schmutzwasserentsorgung	12
6.2.3	Wasserversorgung	12
6.2.4	Stromversorgung	12
6.2.5	Gasversorgung	12
6.3	Vollzugsprozess	12
6.4	Kosten und Finanzierung der Maßnahme	12
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>13</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1	Landesentwicklungsprogramm IV	6
Abbildung 2	Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV	7
Abbildung 3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (Ausschnitt)	8



## Quellenangaben

### Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVerGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVerGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVerGeoRP2017, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet])

## Anhänge

- Anhang 1** Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 (isoplan, Saarbrücken)
- Anhang 2** Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB



## 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hütschenhausen liegt westlich von Kaiserslautern und hat fast 4 000 Einwohner. Sie ist entstanden aus den früheren Gemeinden Hütschenhausen, Katzenbach und Spesbach. Die Gemeinde liegt im Landstuhler Bruch und verfügt über eine gute Infrastruktur. Gästehäuser, Kindergarten, Grundschule, Apotheke und Ärzte sowie Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte sind am Ort. Ebenfalls befinden sich noch viele Handwerksbetriebe innerhalb der Ortslage.

Die Gemeinde Hütschenhausen ist über die L 356 gut an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Östlich von Spesbach befindet sich die Anschlussstelle Hütschenhausen der Autobahn A 62, die nach Norden in Richtung Trier und im Autobahnkreuz Landstuhl an die A 6 führt.

Im Ortsteil Spesbach (Gemarkung Katzenbach) befindet sich im östlichen Ortseingang von der A 62 kommend ein kleines Gewerbegebiet. Hierfür wurde bereits 1968 (genehmigt am 18.03.1968) ein Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" aufgestellt. Es folgten zwei weitere Bebauungsplanänderungen, in denen im Wesentlichen in Teilbereichen Mischgebiete ergänzt worden sind.

2016 wurde das Einzelhandelsgutachten der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach fortgeschrieben. Dabei wurde auch der Einzelhandel in Hütschenhausen mit berücksichtigt. In Hütschenhausen wurden zwei Märkte mit einmal 800 m<sup>2</sup> und einmal 1 100 m<sup>2</sup> als verträglich angesehen. Diese sind aber auch notwendig, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Weitere Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten sind allerdings nicht verträglich, sodass gefordert wurde, dies städtebaulich zu regeln. Nachdem die Gemeinde Hütschenhausen mit dem Gewerbegebiet Ost eine weitere Fläche hat, in der aufgrund der Satzung ein weiterer Einzelhandelsmarkt möglich wäre, soll dieser Bebauungsplan nun geändert werden, um die Errichtungen von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszu-schließen.

Die Gemeinde Hütschenhausen hat bereits am 07.02.2017 einen Aufstellungsbeschluss gefasst und die 3. Änderung eingeleitet.

### Lage der Plangebietsfläche

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage von Hütschenhausen und liegt an der Ramsteiner Straße im Einmündungsbereich der K 4 (Brunnenstraße).

Es umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Katzenbach:

219/14, 219/33, 219/28, 219/29, 219/30, 219\*31, 219/32, 219/38, 219/37, 219/36, 219/35, 219/34 (Straße), 219/20, 219/21, 219/22, 219/19, 219/10, 219/39, 219/40, 219/24, 219/9, 219/4, 219/27

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Ost hat eine Größe von ca. 2,53 ha. Die genaue Abgrenzung ist dem beiliegenden Bebauungsplan zu entnehmen.

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV)

Im LEP IV ist für die Gemeinde Hütschenhausen kein besonderes Ziel festgesetzt. Die Gemeinde befindet sich insgesamt jedoch in einem Gebiet mit einem landesweit bedeutsamen Bereich für den Grundwasserschutz. Des Weiteren gelten die allgemeinen Grundsätze zur Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde wird jedoch keine neuen Wohnbauflächen schaffen. Durch den Bebauungsplan sollen lediglich Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet zukünftig ausgeschlossen werden.

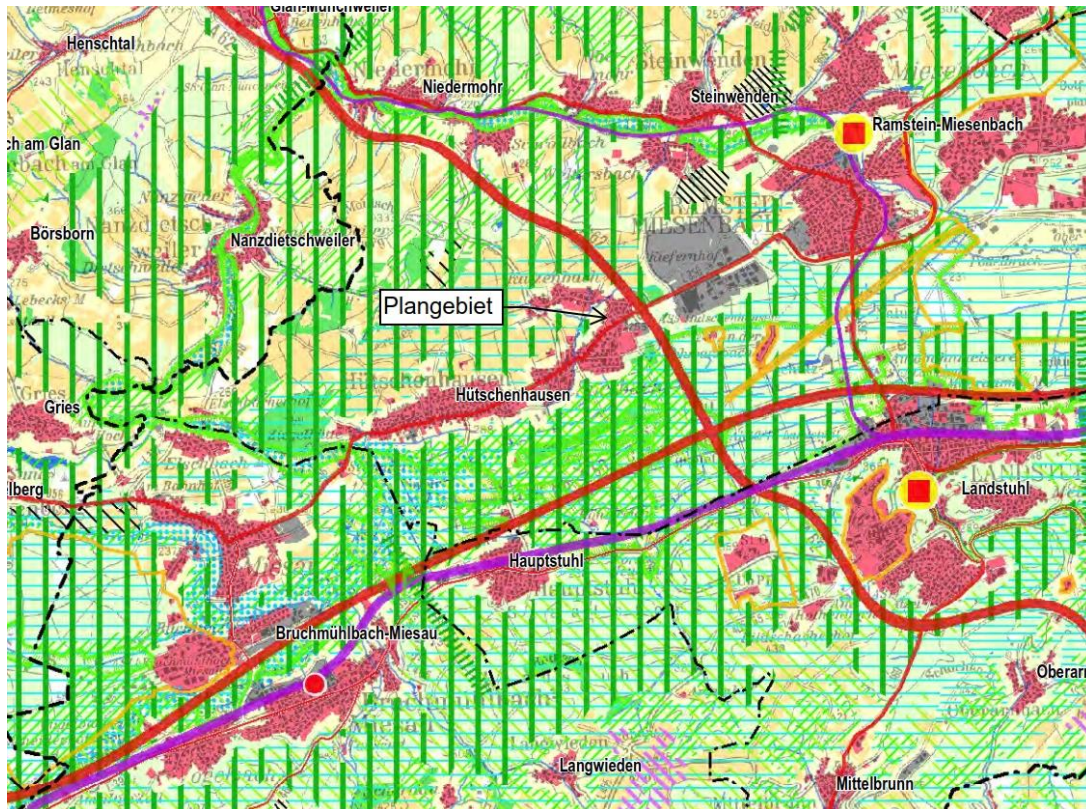


Abbildung 1 Landesentwicklungsprogramm IV

Des Weiteren wird auf die Ziele und Grundsätze unter Kapitel 3.2.3 des LEP IV zum großflächigen Einzelhandel verwiesen. Die Sicherung einer wohnortnahen und qualitativen Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen und Dienstleistungen soll durch die zentralen Orte in den Mittelbereichen und die Aufgabenteilung in den mittelzentralen Verbänden wahrgenommen werden.

Dieser Grundsatz wird erfüllt, da mit dieser Bebauungsplanänderung langfristig die Versorgung der Bevölkerung gesichert und ein Kaufkraftabzug in benachbarten Versorgungsbereichen vermieden wird.



Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 wurde für Hütschenhausen festgestellt, dass die Priorität beim Erhalt der Nachversorgung liegt. Allerdings ist der Erhalt wirtschaftlich nur tragfähig, wenn die Märkte auf eine zeitgemäße Größe (1 000 m<sup>2</sup> bis 1 200 m<sup>2</sup>) erweitert werden könnten. Zwei größere Märkte sind jedoch gemäß Gutachten weder tragfähig noch würden sie mit dem Ziel 57 des Landesentwicklungsprogramms IV vereinbar sein. Die Planungsabsicht der Gemeinde ist daher Verlagerung und Erweiterung (bis 1 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) des Marktes im Ortsteil Hütschenhausen und Erhalt des anderen Marktes im Ortsteil Spesbach mit der Möglichkeit der Erweiterung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Gemeinde hat aus städtebaulichen Gründen (Konfliktlösung wegen Lärm und Parken, keine zeitgemäße Erweiterung innerhalb der Ortslage möglich) beschlossen, den Lebensmittelvollsortimenter aus dem Ortszentrum von Hütschenhausen an einen neuen Standort zu verlagern. Der angedachte neue Standort des anderen Marktes ist bauleitplanerisch für Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Es ist lediglich am jetzigen Standort eine Erweiterung auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche möglich.

Der Bebauungsplan schließt somit zukünftig die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet aus.

Sonstige Ziele aus dem LEP IV sind durch diesen Bebauungsplan nicht betroffen.

## 2.2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV (aus dem Jahr 2012)

Im aktuellen Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für die Gemeinde Hütschenhausen folgende Ziele festgelegt:

Im Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV sind für Hütschenhausen keine besonderen Ziele aus dem Planwerk zu erkennen, die für den Bebauungsplan zu beachten wären.

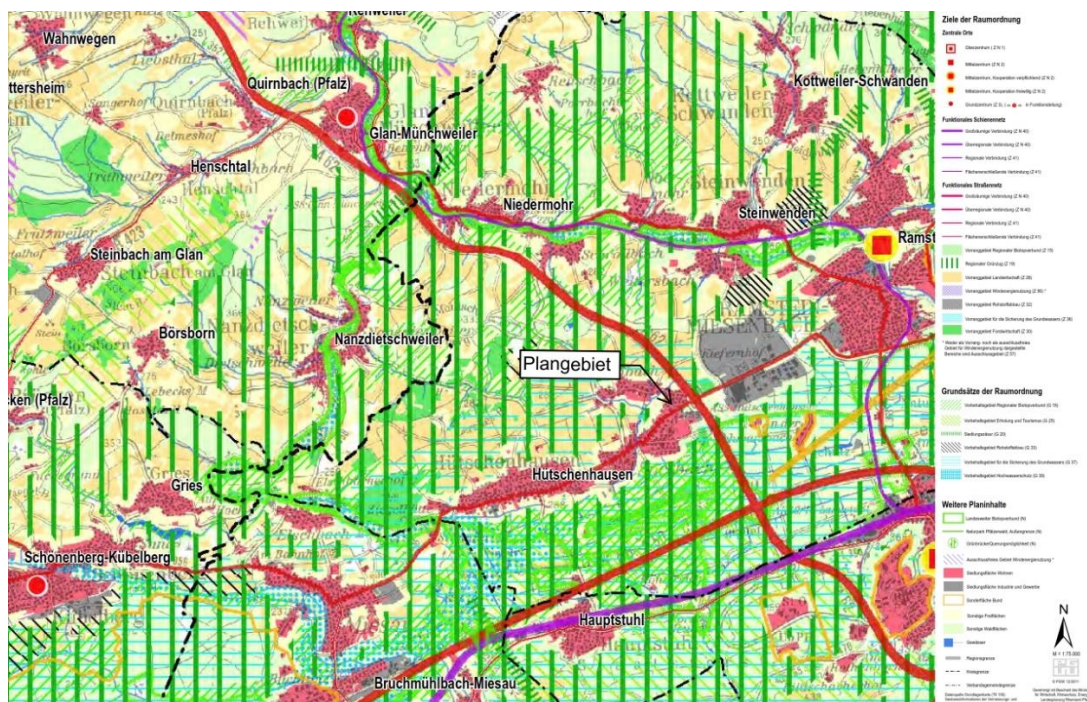


Abbildung 2 Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV

Sonstige Ziele, die den Bebauungsplan betreffen, sind dem Regionalen Raumordnungsplan Westpfalz IV ebenfalls nicht zu entnehmen. Es sind aber die Ziele des LEP IV nachrichtlich zu beachten.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach

Im Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach aus dem Jahr 2002 ist der Plangebietsbereich als Mischgebiet und Gewerbegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt. Damit entwickelt sich auch die 3. Änderung aus dem Flächennutzungsplan.

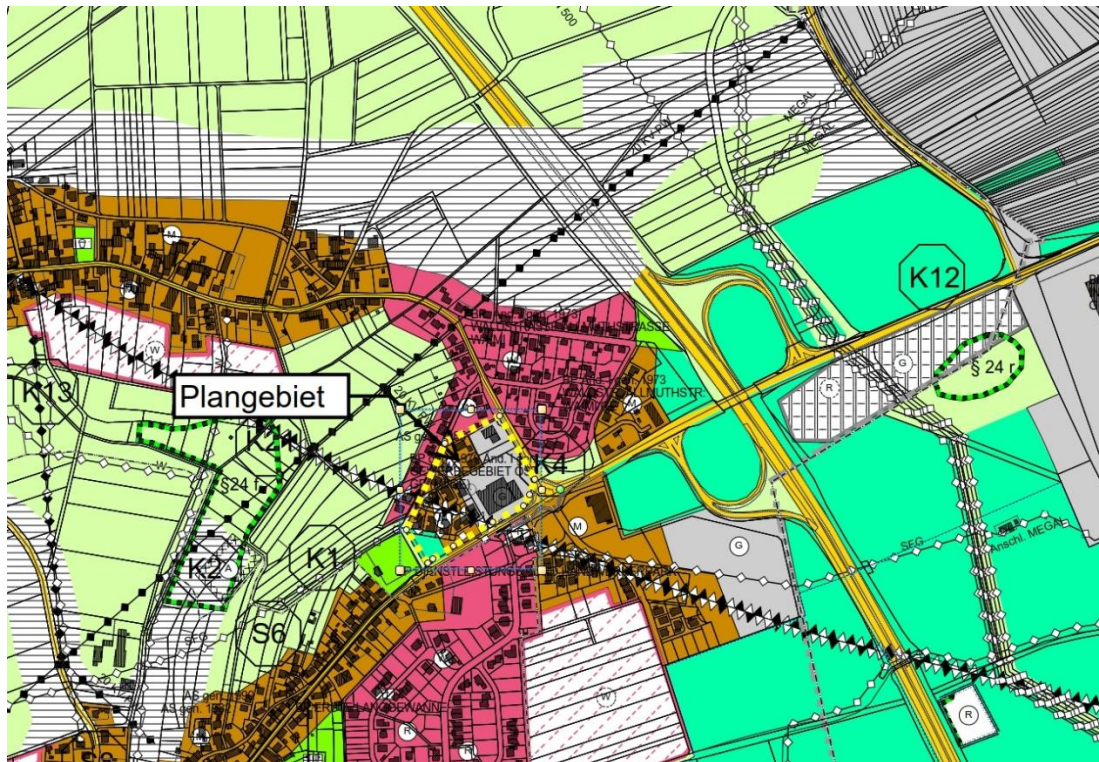


Abbildung 3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (Ausschnitt)

Sonstige Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht enthalten, die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu beachten sind.

### 2.4 FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, sonstige Sondergebiete

FFH- und Vogelschutzgebiete sind innerhalb der Ortslage und in der weiteren Umgebung nicht vorhanden, die durch das Plangebiet beeinträchtigt werden würden. Sonstige Sondergebiete/Schutzgebiete, die beachtet werden müssten, sind ebenfalls nicht vorhanden.





### **3. Planungsziele, Planungsgrundsätze**

#### **3.1 Planungsanlass**

Im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach von 2016 wurden für alle Einzelhandelsversorgungseinrichtungen relevante Versorgungsbereiche definiert und Obergrenzen für die Verkaufsflächen in der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach festgelegt. Für Hütschenhausen wurde dabei als vertragliche Obergrenze jeweils ein Einzelhandelsgeschäft mit 800 m<sup>2</sup> und 1 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als vertraglich eingestuft. Dabei wurden zwei Szenarien aufgestellt. Ein Szenarium sah vor, den bestehenden Discounter am östlichen Ortseingang auf die gegenüberliegende Seite zu verlagern und zu vergrößern und am alten Standort im Zentrum von Hütschenhausen festzuhalten. Das zweite Szenario sah vor, den Vollsortimenter aus dem Ortszentrum an eine neue Fläche zu verlagern und den Discounter am Ortseingang festzuhalten.

Da der Vollsortimenter im Ortszentrum keine Erweiterungsmöglichkeiten zulässt, es Konflikte mit parkenden Autos und Zulieferern gibt, hat der Gemeinderat sich für das zweite Szenario entschieden. Die Vergrößerung des Vollsortimenters ist erforderlich, um konkurrenzfähig zu bleiben und somit den Standort in Hütschenhausen zu sichern. Außerdem kann an dem neuen Standort mehr Parkraum angeboten werden, Konflikte mit Lärm sind besser zu lösen.

Damit kann der Discounter am Ortseingang sich höchstens bis auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vergrößern, bleibt aber an seinem derzeitigen Standort. Da das gegenüberliegende Gewerbegebiet Ost jedoch derzeit Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässt, muss der Bebauungsplan geändert werden und diese Nutzung zukünftig auszuschließen. Nur damit kann nachhaltig die Versorgung der Bevölkerung in Hütschenhausen sichergestellt werden und Kaufkraftabzug aus anderen Versorgungsbereichen vermieden werden.

#### **3.2 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Derzeit ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" 2. Änderung Mischgebiet und ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind alle gemäß § 8 Abs. 2 zulässigen Nutzungen zugelassen. Darunter zählen auch Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentseinschränkung.

Die Textlichen Festsetzungen werden somit für das Gewerbegebiet - Bereich D - wie folgt geändert:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten), Lagerhäuser, Lageplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach (siehe Anhang 1) nicht zugelassen.



Folgende Warengruppen sind gemäß Einzelhandelskonzept als zentrenrelevant eingestuft und im Anhang der Textlichen Festsetzungen aufgeführt:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren/Kosmetikartikel (inklusive Apotheken)
- Schnittblumen
- Bücher/Zeitungen/Zeitschriften
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan
- Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer/Telekommunikation
- Elektrokleingeräte/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Teppiche), (Heim-)Textilien
- Spielwaren, Hobbyartikel, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe

Die sonstigen Festsetzungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit und werden in dieser 3.Änderung nicht verändert und haben weiterhin ihre Gültigkeit.



#### **4. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes ist vorhanden und wird durch diese 3. Änderung nicht verändert.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

##### **5.1 Umweltbelange**

Durch die Einschränkung der Nutzung im Gewerbegebiet sind keine Auswirkungen auf die Umwelt möglich. Ausgleichsmaßnahmen sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt, zusätzliche Maßnahmen durch die 3. Änderung nicht erforderlich.

##### **5.2 Auswirkungen auf die Sozialstruktur**

Beeinträchtigungen der Sozialstruktur werden durch die 3. Änderung nicht erwartet.

##### **5.3 Beeinträchtigungen auf die Versorgung benachbarter Gemeinden**

In einem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 der isoplan, Saarbrücken, wurden die Auswirkungen der Marktvergrößerung untersucht und keine negativen Auswirkungen prognostiziert. Die Erweiterung eines der beiden Märkte auf 1 100 m<sup>2</sup> und des anderen Marktes auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist jedoch erforderlich, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit und somit die Versorgungssicherheit der Nahversorgung sicherzustellen. Es sind jedoch weitere Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben bauplanungsrechtlich zu unterbinden, was mit dieser 3. Änderung erfolgt. Negative Auswirkungen für Grundstückseigentümer sind hierdurch nicht zu erwarten, da nur Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten künftig ausgeschlossen werden.

##### **5.4 Sonstige Beeinträchtigungen**

Weitere Beeinträchtigungen sind durch die Nutzungseinschränkungen nicht zu erwarten.



## **6. Planverwirklichung**

### **6.1 Bodenordnung**

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

#### **6.2.1 Regenwasserbewirtschaftung**

Die Erschließung ist realisiert. Änderungen sind nicht erforderlich.

#### **6.2.2 Schmutzwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation entsorgt.

#### **6.2.3 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung ist ebenfalls sichergestellt.

#### **6.2.4 Stromversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist ebenfalls gesichert.

#### **6.2.5 Gasversorgung**

Eine Versorgung mit Gas ist ebenfalls möglich.

### **6.3 Vollzugsprozess**

Nicht erforderlich, Baugebiet bereits umgesetzt.

### **6.4 Kosten und Finanzierung der Maßnahme**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Es entsteht durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes keine weitere Erschließungserfordernis.



## **7. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Hütschenhausen ordnet derzeit ihr Einzelhandelskonzept neu. Auf Grundlage eines Einzelhandelskonzeptes der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach wurden bezüglich der Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde in Bezug auf Sortimente und Verkaufsflächen Grenzen gesetzt. Damit soll die Versorgungssicherheit der 4 000 Einwohnergemeinde nachhaltig sichergestellt und qualitativ verbessert werden. Es sind aber negative Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsbereiche durch Kaufkraftabzug zu vermeiden. Damit sind in Hütschenhausen nur noch zwei Vollsortimentermärkte mit 800 m<sup>2</sup> bzw. 1 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.

Da im rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost" innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes derzeit auch Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentseinschränkung möglich sind, soll dies zukünftig durch diese 3. Bebauungsplanänderung nicht mehr zulässig sein.

Um dieses städtebauliche Ziel zu erreichen, ist es erforderlich, die Textlichen Festsetzungen zum Gewerbegebiet zu ändern. An der Planzeichnung und den sonstigen Festsetzungen sind keine Änderungen erforderlich.

Negative Auswirkungen dieser Bebauungsplanänderungen auf z. B. die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Da es sich bei der Lage des Bebauungsplanes um eine Lage im Innenbereich handelt und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren geändert.



**Aufgestellt:**

**igr AG  
Luitpoldstraße 60a  
67806 Rockenhausen**

Rockenhausen, im August 2017

---

Dipl.-Ing. H. Jopp



**Anhang 1 Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Ramstein-Miesenbach vom 24.06.2016 (isoplan, Saarbrücken)**



**Anhang 2      Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**