

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Hecklehamm"

1. Vorbemerkungen

Nach den vorliegenden Unterlagen hat die Gemeinde Hügelsheim seit 1978 Bebauungsplanverfahren für ein Gewerbegebiet betrieben, um den dringenden Bedarf vor allem des einheimischen Gewerbes an gewerblichen Bauflächen Rechnung zu tragen. Diese Bemühungen führten bisher zu keinem rechtsverbindlichen Bebauungsplan, da vor allem die bisher geplante verkehrliche Anbindung dieses Gewerbegebietes an die B 36 einer rechtlichen Überprüfung nicht standhielt. Der Bebauungsplan "Am Hecklehamm" tangiert den Geltungsbereich des am 25.7.1958 festgestellten Bebauungsplanes "Hinterm Dorf".

Im April 1988 wurde der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim-Hügelsheim rechtskräftig genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf des Gewerbegebietes "Am Hecklehamm" wird mit einer Bruttofläche von ca. 8,50 ha. aus diesem verbindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplanverfahren wird als Neuaufstellung betrieben.

Am 29. Aug. 1988 hat der Gemeinderat der Gemeinde Hügelsheim nach ausführlicher Beratung in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Gewerbegebiet "Am Hecklehamm" aufzustellen. Der räumliche Geltungsbereich ist aus dem Übersichtsplan und dem Bebauungsplanentwurf zu entnehmen. Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat am 24. Okt. 1988 in öffentlicher Sitzung beraten und fand in der vorliegenden Fassung seine Zustimmung. Die Bürgeranhörung gem. §3 Abs.1 BauGB hat am 24. Oktober 1988 stattgefunden.

2. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

(§9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Der verbindliche Flächennutzungsplan sieht für das Bebauungsplangebiet folgende Nutzung vor:

Gewerbliche Baufläche gem. § 8 BauNVO.

Diese Vorgabe wird im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Das Baugebiet soll überwiegend kleineren, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben vorbehalten werden. Insgesamt sind 24 Bauplätze mit Grundstücksgrößen zwischen 17 und 68 ar vorgesehen.

Zum Zeitpunkt der Planentwurfsaufstellung (August/September 1988) liegen der Gemeinde bereits zwölf Bewerbungen von einheimischen Gewerbebetrieben für eine Ansiedlung im geplanten Gewerbegebiet vor, die derzeit noch in den gemischten Bauflächen des Ortskerns angesiedelt sind.

Das Bruttobaugebiet beträgt insgesamt ca. 8,50 ha. und teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO: (Nettofläche)	ca. 7,20 ha.
öffentliche Grünflächen	ca. 0,05 ha.
Verkehrsflächen	ca. 1,25 ha.
	<hr/>
Bruttobaugebiet	ca. 8,50 ha.

Unterstellt, daß ein Arbeitsplatz ca. 100 m² Bruttobauland in Anspruch nimmt, können im Bereich des geplanten Gewerbegebietes etwa 800 bis 900 Arbeitsplätze geschaffen werden:

- Den bestehenden Betrieben in Hügelsheim soll damit Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.
- Den in Gemengelage (Wohn- und Mischgebiet) im Ortskern zu Störfaktoren gewordenen Betrieben soll Ersatzgelände angeboten werden.
- Das ungünstige Verhältnis von Beschäftigten zu Einwohnern kann verbessert werden.

Im Bereich der ortsnahen Lage, am Rande der vorhandenen Wohnbebauung, werden weitgehende bauliche Beschränkungen festgelegt, die im Einzelnen dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und den dazugehörigen Bebauungsvorschriften entnommen werden können. Durch diese einschränkende Festsetzungen und durch das Bepflanzungsgebot soll erreicht werden, daß Gewerbe- und Wohnflächen nicht ohne Pufferung aneinandergrenzen.

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über eine geplante Haupterschließungsstraße, die an die Bundesstraße 36 östlich der vorhandenen Bebauung angeschlossen ist.

Am westlichen Ende der Erschließungsstraße ist eine Wendeschleife vorgesehen.

Mit dieser Planung soll erreicht werden, daß das gesamte Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet ausschließlich über diese Haupterschließungsstraße zur Bundesstraße 36 geführt wird.

Für besondere Notfälle sowie für den landwirtschaftlichen Verkehr steht der Hammweg, die verlängerte Gartenstraße sowie die vorhandenen und geplanten Wirtschaftswege zur Verfügung.

Das ebene Baugebiet liegt auf der Niederterrasse des Rheins auf einer mittleren Höhe von ca. 122,30 m ü.NN.

Es wird im Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung (gemischte Bauflächen lt. FLNPL) bzw. die Bundesstraße 36 begrenzt. Gegen Norden bildet der Gestadebruch die natürliche Begrenzung. Auf der Ostseite, zum Außenbereich hin, ist eine lockere Randbepflanzung um das geplante Baugebiet mit Anbindung an die geplante öffentliche Grünfläche und an die vorhandene dichte Bepflanzung mit Laubbäumen beim Gestadebruch vorgesehen.

Der Gestadebruch im Norden ist durch die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Bepflanzungen mit Laubbäumen bereits sehr schön eingegrünt.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den öffentlichen Erschließungsstraßen und Baugrenzen sind, soweit sie als Parkflächen benötigt werden, zu befestigen oder als Grünfläche mit entsprechender Bepflanzung anzulegen.

Um auch eine gute innere Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten, wird in die Bebauungsvorschriften aufgenommen, daß spätestens in der saisonbedingten Pflanzzeit nach Fertigstellung der Gebäude pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hoch - oder halbstämmiger Laubbaum angepflanzt werden muß.

Gemäß Eintrag im Flächennutzungsplan liegt das Plangebiet im Bauschutzbereich -- Teilweise im 1,5 km bis 4,0 km Radius, teilweise im Anflugsektor -- des Militärflugplatzes Söllingen (§12 Luftverkehrsgesetz). Durch Planeintrag wird gewährleistet, daß die Höhe der Bebauung im gesamten Plangebiet unterhalb 138,60 m +NN [123,60 m+NN (Flughafenbezugspunkt) + 15 m (§12 Abs.3 Nr.1 Luftverkehrsgesetz)] bleibt.

Für im Anflugsektor geplante Hochbauten ist die Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde einzuholen, dies gilt auch für Baustelleneinrichtungen (Baukräne) im gesamten Bauschutzbereich.

Weiterhin ist das Plangebiet teilweise in der Schutzzone I des Flugplatzes Söllingen gelegen (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30.3.71).

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wird auf eine Verkaufsfläche von max. 300 m² beschränkt. Zur Begründung nach § 1 Abs.5 und 9 BauNVO ist anzuführen, daß Sanierungsbemühungen der Gemeinde im Ortskern, die hauptsächlich der Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und zur Versorgung der Bevölkerung dienen, eine Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe nicht zulassen.

Jedoch soll innerhalb des Gewerbegebietes dem produzierenden Gewerbe bzw. Handwerksbetrieben und Einzelhandelsbetrieben, die bereits ortsansässig sind oder werden möchten, die Möglichkeit zur Errichtung von Ladenflächen bis max. 300 m² gegeben werden.

Die Errichtung von Spielhallen und Diskotheken wird nach § 1 Abs.5 und 9 BauNVO nicht zugelassen, da sich diese wegen der zu erwartenden Immissionen nicht in die Eigenart des geplanten Baugebietes bzw. der näheren Umgebung einfügen lassen.

Der Anschluß des Baugebietes an die Ortskanalisation sowie an die zentrale Wasser- und Gasversorgung ist durch die vorliegende Planung sichergestellt.

Nachteile für die betroffenen Grundstückseigentümer sind nicht zu befürchten.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

(§ 180 Abs. 1 BauGB)

Nachteilige Auswirkungen entstehen durch die vorgesehene Planung nicht.

4. Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen.

(§ 9 Abs.8 Satz 2 BauGB)

Bodenordnung und Erschließung.

Der Bebauungsplan bildet die Rechtsgrundlage für die Bodenordnung und Erschließung.

Die Gemeinde ist Eigentümer aller Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

5. Kosten

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die überschlägig ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich entstehen, betragen ca. DM 2.280.000,--

Hierfür fallen Kosten an:

A. STRASSENBAU incl. Beleuchtung	ca. DM	1.120.000,--
B. KANALISATION	ca. DM	985.000,--
C. WASSERVERSORGUNG	ca. DM	175.000,--

6. Finanzierung

(§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Finanzierung wird durch Beiträge und Eigenmittel gedeckt.

7. Hinweis

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan, ohne Bestandteil desselben zu sein, beigelegt.

7571 Hügelsheim, den 20.02.1989

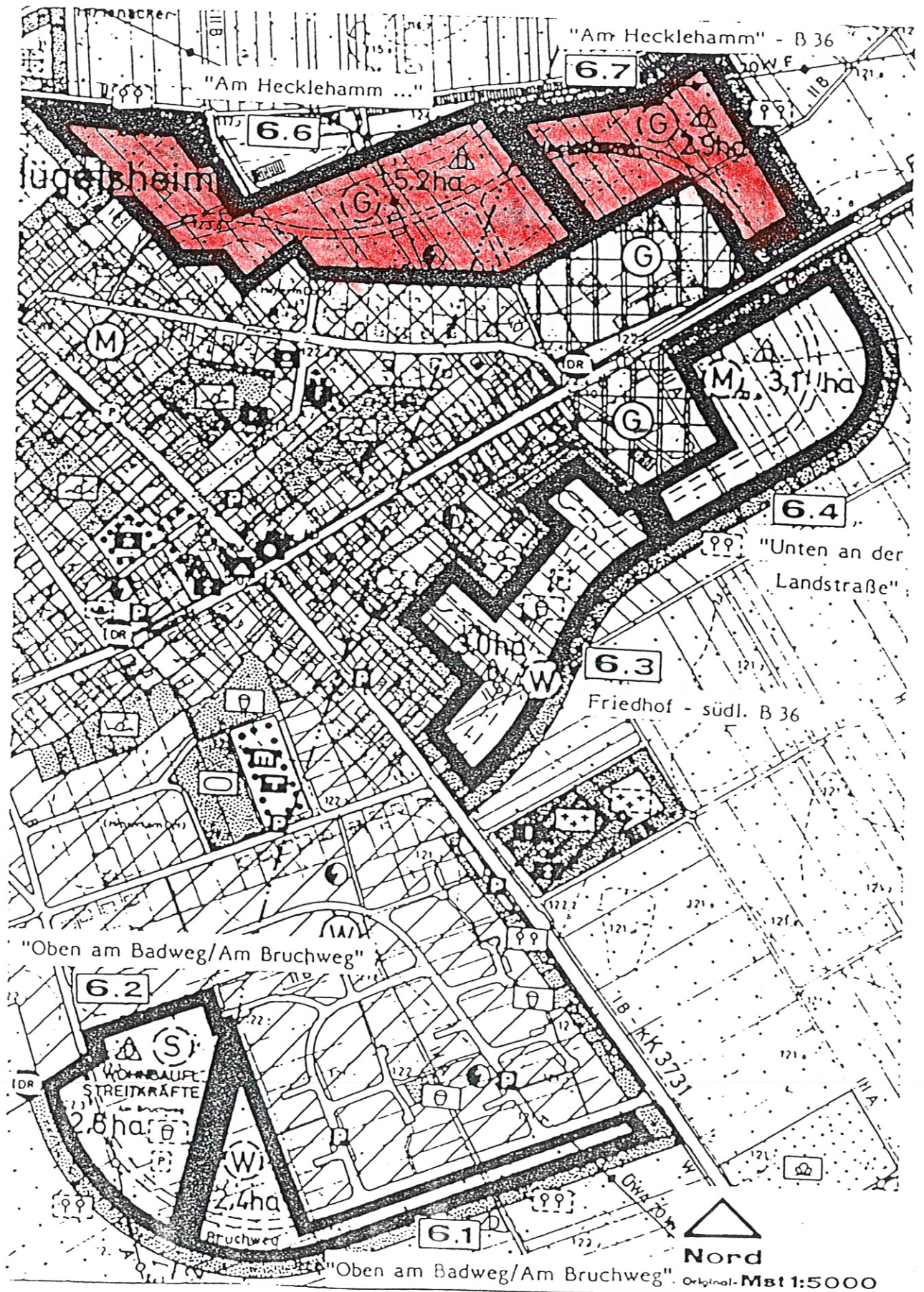
RÜCKLE, BÜRGERMEISTER



Planfertiger:

DIPL.-ING. ADOLF BAUMEISTER
Schillerweg 2, 7573 SINZHEIM





Auszug aus
Flächennutzungsplan

Geplante Bauflächen



Bebauungsplan Gewerbegebiet
"Am Hecklehamm"

Gemeinde Hügelsheim, Landkreis Rastatt
Anlage 1a Übersichtsplan Mst. 1 : 10.000

