

GEMEINDE HÜGELSHEIM

Landkreis Rastatt

B E G R Ü N D U N G

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“

1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan „Am Hecklehamm“ ist in der vorliegenden Abgrenzung des Planungsgebietes am 22.05.1989 als Satzung beschlossen worden.

Danach wurde die Bodenordnung und die Erschließung mit dem Anschluss der Haupterschließungsstraße „Am Hecklehamm“ an die Bundesstraße B 36 durchgeführt.

Inzwischen sind im Wesentlichen alle Baugrundstücke überbaut.

Mit der Ansiedlung der Betriebe sind neuerdings Änderungswünsche für Betriebserweiterungen und zur Verbesserung der Stellplatzsituation in Teilbereichen eingegangen, die bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hügelsheim hat am 23.10.2000 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB zu ändern und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Betriebserweiterungen im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 5785, 5784, 4065 sowie 5762 bis 5764, der Verbesserung der Stellplatzsituation auf dem Grundstück Flst. Nr. 5776 und der Ausweisung einer Verkehrsfläche auf dem Grundstück Flst. Nr. 5766 (Teilfläche) geschaffen werden.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 20.11.2000, 18:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Hügelsheim statt.

Von den anwesenden Bürgern wurde folgende Anregung vorgetragen und gebeten, diese bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen:

Nach den Vorschriften des Bebauungsplanes „Am Hecklehamm“ darf die maximale Höhe der Einfriedigung bzw. des Tors entlang öffentlicher Straßen 1,0 m nicht überschreiten. Aus Sicherheitsgründen für unrechtmäßige Eindringlinge zu den bestehenden Gebäuden und Anlagen soll das Maß von 1,00 m auf 1,50 m erhöht werden. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 24. Juni 2002 nach Abwägung der Anregung beschlossen, Einfriedigungen in den örtlichen Bauvorschriften nicht mehr zu regeln, da hierzu das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg entsprechende Regelungen trifft.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. April bis 13. Mai 2002. Die eingegangenen 10 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 24. Juni 2002 nach § 1 Abs. 6 BauGB abgewogen und entsprechend berücksichtigt.

Das Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg teilt in der Stellungnahme vom 26.04.2002 mit, dass die maßgebliche Bezugshöhe des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Baden Airport Karlsruhe/Baden-Baden im Bereich des Bebauungsplanes „Am Hecklehamm“, der von der 1. Änderung betroffen ist, bei einer Höhe von 148,92 m über NN liege. Solange in diesem Bereich die Höhe von 148,92 m über NN von Gebäuden (einschließlich Antennen etc.), Bäumen oder anderen Hindernissen nicht überschritten werde, bestünden gegen die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes unter Hindernisaspekten keine Bedenken. Die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Bebauungsplan beträgt 137,20 m über NN, sodass ein ausreichender Abstand zur Bezugshöhe des Bauschutzbereiches von 148,92 m über NN gegeben ist. Das VM weist ausdrücklich darauf hin, dass auch die Errichtung von Freileitungen, Masten, Dämmen und anderen Anlagen und Geräten (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen etc.) im Bereich des Bebauungsplangebiets der luftrechtlichen Genehmigung bedürfe, sofern damit die am jeweiligen Standort maßgebliche Bezugshöhe des Bauschutzbereichs überschritten werde (vgl. § 15 Luftverkehrsgesetz). Es wird gebeten, im Textteil des Bebauungsplans auf diesen Umstand hinzuweisen. Die Anträge seien zu richten an das:

Ministerium für Umwelt und Verkehr
Referat Luftverkehr
Postfach 10 34 39
70029 Stuttgart
Telefax (0711) 126-1099

Ferner teilt das Ministerium für Umwelt und Verkehr mit, dass das Bebauungsplangebiet im Bereich der noch bestehenden militärischen Lärmschutzzonen liege. **Im Bebauungsplangebiet sei daher mit Fluglärm zu rechnen.**

Das Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht und Naturschutz, teilt in der Stellungnahme vom 08.05.2002 mit, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Vielzahl von Eingriffen in die Natur und Landschaft verbunden sei, die insgesamt eine Verschlechterung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsbilanz bewirken würde. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung am 24. Juni 2002 in der Abwägung empfohlen, die notwendigen Ersatzmaßnahmen bei der Ausgleichsfläche Nr. 40 des FLNPL Polder Söllingen (westlich Hügelsheim)

durchzuführen. Alternativ würde die Ausgleichsfläche Nr. 41 des FLNPL „Jägerkopf“ (nördlich Hügelsheim) zur Verfügung stehen.

Nach nochmaliger Überprüfung kamen die Beteiligten überein, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Bereich der geplanten künftigen Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes „Am Hecklehamm“ vorzunehmen und den Ausgleich durch öffentlich-rechtlichen Vertrag abzusichern. Die Erweiterung dieses Gewerbegebietes ist mit einer Fläche von ca. 3,50 ha in der 2. Planänderung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Sinzheim - Hügelsheim enthalten, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgte bereits in der Zeit vom 18. November 2002 bis einschließlich 20. Dezember 2002.

Die übrigen TÖB haben in Ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hügelsheim hat am 24.06.2002 in öffentlicher Sitzung nach Abwägung der von den TÖB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für das Gewerbegebiet „Am Hecklehamm“ gebilligt und beschlossen, diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

2. Gegenstand der 1. Planänderung

2.1 Betriebsgebäudeerweiterung im Bereich der Grundstücke Flst.-Nr. 5785, 5784, 4065

Die vorhandene Druckerei wurde als Anbau um ca. 21 bis 24 m über den vorhandenen Wirtschaftsweg nach Nordwesten erweitert.

Ferner wurden im Anschluss daran zur Verbesserung der Stellplatzsituation die erforderlichen Parkplätze hergestellt. Die Stellplätze werden gemäß Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Eigentümer wasserdurchlässig mit Rasenfugen hergestellt. Der Naturschutzbeauftragte ist einverstanden, dass die Stellplätze in die Pflanzflächen zwischen Baugrenze und dem östlichen Nachbargrundstück hineinragen dürfen, weil die Gemeinde das Gewerbegebiet nach Osten erweitern will. Im Gegenzug verzichtet der Eigentümer auf die Stellplätze entlang der Straße „Am Hecklehamm“ auf der nordwestlichen Grundstücksseite. In diesem Bereich wird zur Eingrünung im Änderungsplan ein Pflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Zur Anbindung des vorhandenen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges Flst.-Nr. 4065 nach Osten wird entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 5784 ein provisorischer Weg mit einer Breite von 4 m ausgewiesen. Der Weg soll wasserdurchlässig mittels Schottertragschicht wie die Waldwege hergestellt werden.

Änderung des zulässigen Masses der baulichen Nutzung:

Zur Vereinheitlichung wird die Grundflächenzahl 0,60 und die Geschossflächenzahl 1,30 für die gesamte Fläche der Druckerei (Flst. 5785, 5784 und 4065) übernommen. Bisher gab es für den Weg Flst. 4065 keine Festsetzungen und für das Grundstück Flst. 5784 eine GRZ = 0,55 und GFZ = 1,20.

Änderung der Bauweise:

Da die Druckerei nach der Betriebserweiterung bereits ca. 100 m lang ist und eine betriebliche Erweiterung möglich sein soll, wird die abweichende Bauweise (b) wie folgt geändert:

Gebäude mit einer Länge bis höchstens 120 m zulässig. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist nur eine Länge von 80 m zulässig.

2.2 Betriebsgebäudeerweiterung der Grundstücke Flst.-Nr. 5762 bis 5764

Im Bebauungsplan ist auf dem Grundstück Flst. 5764 ein öffentlicher Geh- und Radweg ausgewiesen und die Baugrenzen haben zu diesem Weg auf beiden Seiten einen Abstand von 3,00 m.

Dieser Weg wurde aufgegeben und wird nicht mehr benötigt.

Die Baugrenzen entlang der Erschließungsstraße „Am Hecklehamm“ sowie auf der rückwärtigen Grundstücksseite werden durchgezogen, um eine sinnvolle Bebauung des Grundstücks Flst. 5764 sicherzustellen.

Auf dem Grundstück Flst. 5763 liegt ein erdverlegtes Niederspannungskabel der Süwag Energie zur Versorgung des Aussiedlerhofes Prestenbach. Auf Wunsch der Gemeinde wird dieses erdverlegte Kabel nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

2.3 Verbesserung der Stellplatzsituation im Bereich des Grundstücks Flst. 5776

Zwischen dem öffentlichen Weg Flst. 5777 und der westlichen Baugrenze des Grundstücks Flst. 5776 ist im Bebauungsplan ein Pflanzgebot festgesetzt.

Zur Verbesserung des ungeordneten Parkens entlang der Haupteerschließungsstraße „Am Hecklehamm“ sollen im Bereich der o. g. Fläche zwischen Weg und Baugrenze Stellplätze in Senkrechtaufstellung geschaffen werden können.

Das o. g. Pflanzgebot wird mit Zustimmung durch den Naturschutzbeauftragten auf die Fläche zwischen dem vorhandenen Wirtschaftsweg Flst. 5781 und der südlichen Baugrenze des Flst. 5776 verlagert, damit die o. g. Stellplätze geschaffen werden können.

Ein evtl. Ausgleich der Minderung der Pflanzflächen wird mit Zustimmung des Naturschutzbeauftragten beim Bebauungsplan für die bevorstehende Gewerbegebietserweiterung nach Osten vorgenommen.

2.4 Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit Verkauf an Endverbraucher

In den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes § 3.3 sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² zulässig.

Diese Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze ist unzulässig und wird deshalb ersatzlos gestrichen.

2.5 Einfriedigung der Grundstücke

In den schriftlichen Festsetzungen § 12 Nr. 2 ist aufgeführt, dass die Gesamthöhe der Einfriedigung entlang von öffentlichen Straßen und im Vorgartenbereich das Maß von 1,00 m und ansonsten 1,80 m nicht überschreiten darf. Bei der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde vorgeschlagen aus Sicherheitsgründen das Maß von 1,00 m auf 1,50 m zu erhöhen.

Einfriedigungen gemäß § 12 Nr. 1 und 2 sollen nicht mehr geregelt werden, da hierzu das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg entsprechende Regelungen trifft.

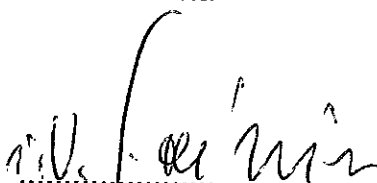
2.6 Stellplätze

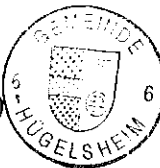
Bei § 8 Nr. 4 der Festsetzungen wird eingefügt:

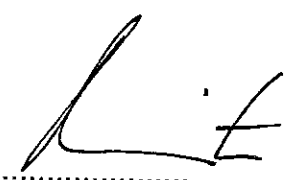
Stellplätze an ausgewiesenen Stellplatzflächen sind generell zulässig.

Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes vom 22.05.1989 werden nicht geändert. Einzelne Festsetzungen werden durch Deckblattverfahren bzw. Streichungen geändert.

07.04.2003/la


.....
Dehmelt, Bürgermeister
de Vries, Bürgermeisterstellvertreter




.....
Dipl.-Ing. A. Baumeister
Beratender Ingenieur,
Stadtplaner

