



Begründung

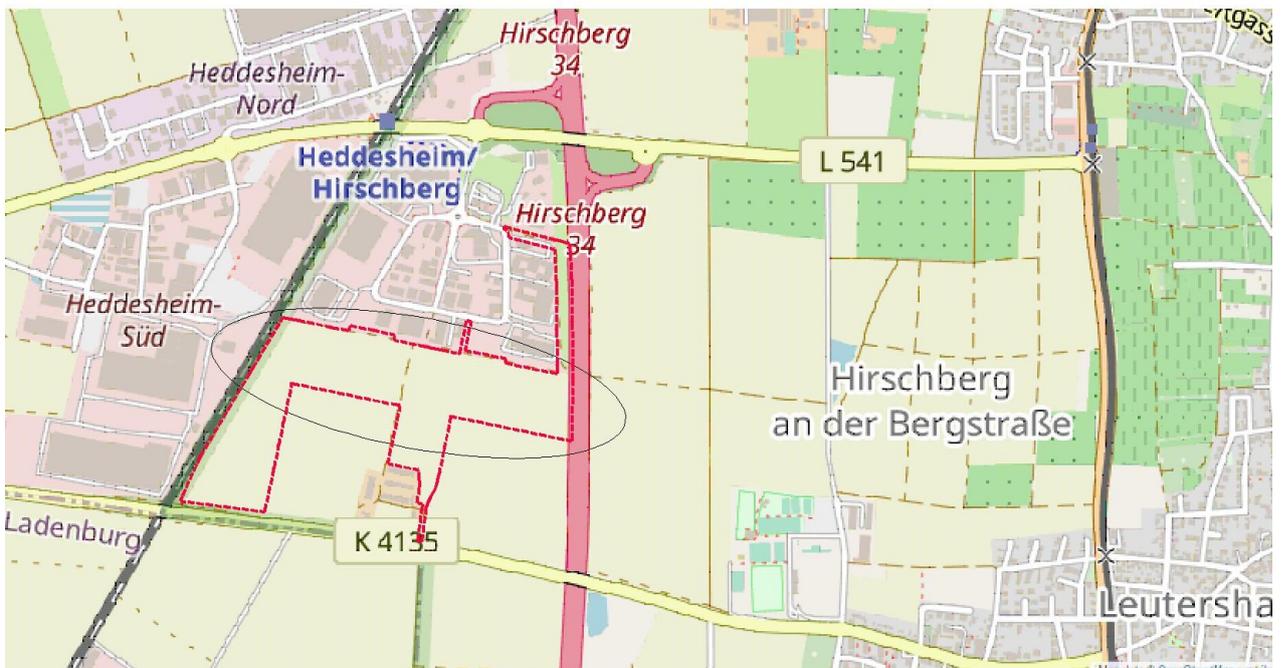
zum Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Hirschberg

I. Lage des Plangebietes

Der „Gewerbepark Hirschberg Süd“ liegt an der westlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Hirschberg und grenzt damit unmittelbar an die Gemarkung der Gemeinde Heddesheim an.

Das zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet wird im Osten durch die Trasse der BAB A 5 und im Westen durch die Bahnlinie Darmstadt – Heidelberg begrenzt.

Die gewerbliche Baufläche zeichnet sich insbesondere durch die direkte Lage an den Ein- und Ausfahrten zur Autobahn aus, so dass damit eine direkte Verbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben ist.



Kennzeichnung des Plangebietes im Ortsplan der Gemeinde Hirschberg

II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der Bebauungsplan für den „Gewerbepark Hirschberg Süd“ wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 15.02.2001 genehmigt.

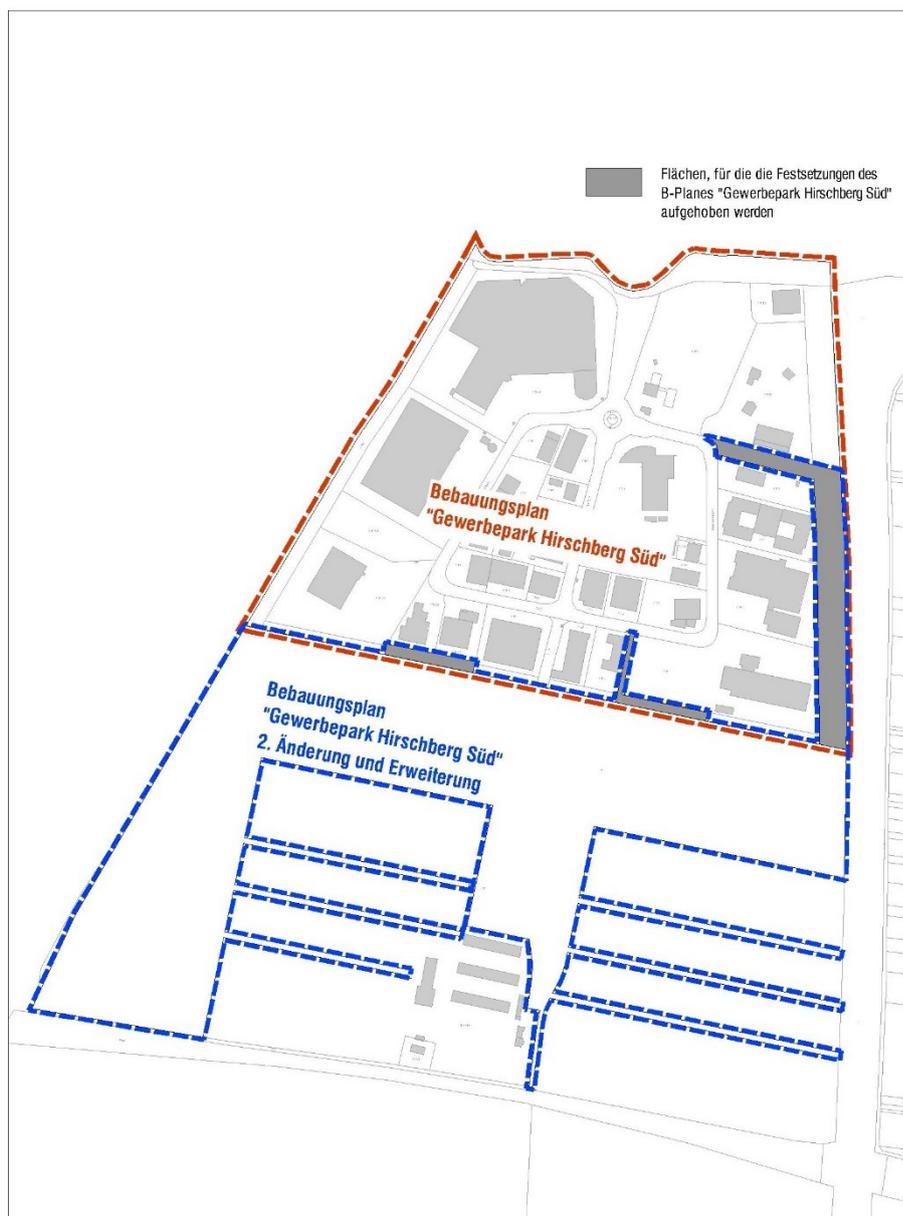
Im Jahr 2006 wurde eine 1. Änderung für das zwischenzeitlich erschlossene Plangebiet durchgeführt, welche durch die öffentliche Bekanntmachung am 05.05.2006 in Kraft treten konnte.



**zeichnerischer Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“,
genehmigt am 15.02.2001/erstmal geändert im Jahr 2006**

Mit der nunmehr vorgesehenen Erweiterung des Gewerbeparks werden Teilflächen des rechtskräftigen Planwerkes, aufgrund der geplanten Erschließungskonzeption sowie zur Verzahnung der ausgewiesenen Bauflächen Teilflächen, in die Abgrenzung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes einbezogen und die hierfür bisher geltenden Festsetzungen mit der Neuaufstellung des Planwerkes aufgehoben.

Der nachfolgende Übersichtsplan stellt die **Überlagerung der Geltungsbereiche der Ursprungs-Fassung mit der des Plangebietes der 2. Änderung und Erweiterung** dar :



III. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Mit der Änderung und Erweiterung des „Gewerbepark Hirschberg Süd“ geht die Gemeinde Hirschberg auf die nach wie vor große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen ein.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Hirschberg sind keine frei verfügbaren, gewerblich zu nutzenden Bauflächen mehr vorhanden. Durch eine Erweiterung des Gewerbeparks sollen in einem bedarfsgerechten Umfang Neuan siedlungen ermöglicht und auch der Standort einzelner hier bereits ansässiger Betriebe gesichert werden. Darüber hinaus ist es ein Ziel der Gemeinde, mit der Erweiterung des Gebietes ergänzende wohnungsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze zu schaffen.

IV. Derzeitige Nutzung der neu überplanten Flächen

Die in die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes neu aufgenommenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Sie sind topografisch als „weitestgehend eben“ zu bezeichnen und weisen weder im Gebiet selbst noch im unmittelbaren Umfeld geschützte Biotopstrukturen auf.

Innerhalb des Erweiterungsbereiches befinden sich keine baulichen Anlagen. Der „Rotthof“, als landwirtschaftlicher Betrieb, liegt südlich der Erweiterungsfläche in einer Entfernung von ca. 225 m.

V. Übergeordnete Planungen

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen sowie aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ vom 27.09.2013 stellt die Bestands- und Erweiterungsfläche als „Weißfläche“ dar. Dieses Flächenpotenzial wird durch den Regionalverband im Zuge der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, Kapitel 1.4 „Wohnbauflächen“ und 1.5 „gewerbliche Bauflächen“ in südliche Richtung in Form einer Darstellung als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ und gleichzeitig als „Vorranggebiet“ für diese Art der Nutzung erweitert.



**Abbildung aus dem Plan zum Satzungsbeschluss 2023
der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

Die Erweiterung der gewerblichen Baufläche „Hirschberg Süd“ ist aus der Gesamt-Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim entwickelt. Dieser wurde nach Durchführung des Verfahrens am 17.06.2020 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 07.07.2020 rechtswirksam geworden. Er beinhaltet unter der Ziffer 07-09 die Erweiterung der gewerblichen Baufläche in Richtung Süden um 10,0 ha. Sie wird im Flächennutzungsplan aus städtebaulicher Sicht für eine gewerbliche Nutzung als „geeignet“, aus der Sicht der Umweltbelange als „sehr gut geeignet“ bezeichnet.



**Abbildung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg – Mannheim**

Die Fläche der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes konzeptionell eng verbundenen geplanten Photovoltaik-Freianlage ist im Flächennutzungsplan entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Da die Voraussetzungen der Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB (Entwicklungsgebot) nicht gegeben sind, soll eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als „privilegiertes Vorhaben“ herbeigeführt werden. Hierfür sind die Voraussetzungen gegeben aufgrund der Lage des geplanten Vorhabens im 200 m-Korridor zu einem Schienenweg mit mindestens zwei Hauptgleisen. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt nicht vor, da die Realisierung eines solchen privilegierten Vorhabens im Außenbereich der vorhandenen Darstellung des Flächennutzungsplanes inhaltlich nicht widerspricht.

VI. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung, erfolgt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im „Regelverfahren“.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr.394), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11.2024 (GBl. 2014 Nr. 198), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

VII. Abstand des Plangebietes zu vorhandenen Störfallbetrieben

Die gültigen Seveso-Richtlinien und die sich daraus ergebenden Anforderungen aus dem Bundesimmissionsschutzgesetz wurden im Zuge des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und mit dem zuständigen Regierungspräsidium abgestimmt.

Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes gibt es keinerlei Einschränkungen durch die in der Störfallliste vom 27.01.2025 aufgeführten Betriebe.

VIII. Planungsinhalte

Es ist das erklärte Ziel der Gemeinde Hirschberg, mit der Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes eine innovative und damit nachhaltige Planungsfläche zu entwickeln. Mit der Entwurfs-Konzeption sollen „neue Wege“ begangen werden, indem ein besonderes Augenmerk auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen, aber auch auf neue Ansätze einer Verkehrskonzeption gelegt wird.

Die Planung gibt eine Antwort auf die stark veränderten Rahmenbedingungen der letzten Jahre – dieses sind :

- Fragen der Energiewende und damit verbunden steigende Energiekosten
- Fragen der Nachhaltigkeit und der sich hieraus ergebenden Flexibilität in einer fortschreitenden Globalisierung der Wirtschaft
- ressourcensparende Konzepte
- Berücksichtigung betrieblicher Umstrukturierungen und des damit verbundenen Flächenbedarfes, verursacht durch die Digitalisierung und zwischenzeitlich gängigen Home-Office-Modelle

Darüber hinaus muss auch ein „Gewerbegebiet“ eine Aufenthaltsqualität für die dort ansässigen Betriebe und tätigen Mitarbeiter aufweisen.

Grundlage der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist das nachfolgend abgebildete städtebauliche Konzept. Dieses mit den oben aufgeführten planerischen Schwerpunkten im Zuge des Planungsprozesses fortgeschrieben und wurde aufgrund der in das Verfahren eingebrachten Anregungen und gutachterlichen Betrachtungen stetig ergänzt.



städttebauliches Konzept des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung

1. Verkehrserschließung

Das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende Konzept einer Erschließung der neu geplanten Bauflächen beschränkt sich nicht ausschließlich auf den motorisierten Individualverkehr, sondern beinhaltet auch Elemente, welche auf die sich ändernden Rahmenbedingungen einer klimaschonenden Mobilität eingehen.

Die Erschließung der Bauflächen des Geltungsbereiches erfolgt über eine parallel der Autobahn verlaufende neue Erschließungsstraße.

Die letztendlich im Bebauungsplan festgesetzte Trasse verläuft parallel der Autobahn und teilt, nach einer ca. 90°-Kurve, die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen annähernd mittig nördlich und südlich der Erschließungsstraße liegenden Bereiche.

Als Standardquerschnitt der Fahrbahn wird bedarfsgerecht das Maß von 6,50 m festgelegt.

Der gewählte Versatz mittig der Erweiterungsfläche soll hier das ansonsten sehr geradlinige, ca. 560 m lange Straßenstück als „Quartiersmitte“ „erlebbare“ unterbrechen. Hier kreuzen sich die Erschließungsstraße und die das Gewerbegebiet zukünftig durchquerende Rad- und Fußwegtrasse. Die Ausgestaltung der hier geplanten Quartiersmitte erfolgt unter verkehrlichen, aber auch unter gestalterischen Aspekten.

Die im städtebaulichen Konzept hier vorgesehenen Nutzungen gewährleisten die Belegung dieser Quartiersmitte als funktionaler Mittelpunkt des Gewerbegebietes, primär für die im Plangebiet Beschäftigten. Verwiesen wird auf die ergänzenden Darstellungen unter dem Abschnitt VII., Ziffer 3. dieser Begründung.

Die gewählte Trasse der Erschließungsstraße ermöglicht das Entstehen unterschiedlicher Grundstückstiefen und eine damit sich ergebende größere Flexibilität für eine bedarfsgerechte Ansiedlung interessierter Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Im Westen des Erweiterungsbereiches endet diese Erschließungsstraße in einer Wendschleife, welche für alle gängigen Lastzüge ohne Rangiervorgänge nutzbar ist.

Alternative Trassen für eine Verkehrserschließung des Erweiterungsgebietes wurden im Zuge des vierjährigen Planungsprozesses intensiv untersucht und in den Abwägungsprozess des Gemeinderates eingebracht.

Erörtert wurden folgende Entwurfsvarianten :

1. Erschließung der erweiterten gewerblichen Bauflächen über das Flurstück Nr. 4159
2. Erschließung über eine Trasse unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie
3. Erschließung des Plangebietes über eine Erschließungsstraße parallel der Autobahn

Hierbei gewann im Zuge der Entwurfsarbeit die städtebauliche Idee der Ausgestaltung einer Quartiersmitte und die damit seitens der Gemeinde Hirschberg propagierte Stärkung des Fahrradverkehrs und Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, an Bedeutung.

So war es eine wesentliche Zielsetzung, neben der reinen funktionalen Erschließung gewerblicher Grundstücke auch den Fußgängern und Radfahrern ausreichend große Flächen zur Verfügung zu stellen und eine Entwurfskonzeption der „kurzen Wege“ zu entwickeln. **Aus diesem Planungsansatz wurde deutlich, dass der Querschnitt des Flurstückes Nr. 4159 nicht ausreichen wird, den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer gerecht zu werden.**

Die Zielsetzung der kurzen Wege und damit der Verzahnung des Bestandsgebietes mit der Planerweiterung, verbietet eine Entwurfsfassung, welche die Fußweg- und Radwegführung ausschließlich über Trassen unmittelbar parallel der Bahnlinie oder der Autobahn vorsieht.

Unter diesem Aspekt wurden die drei oben genannten Varianten im Zuge des Planungsprozesses unter städtebaulichen Gesichtspunkten diskutiert und fachlich wie folgt bewertet :

Variante 1 – Erschließung über das Flurstück Nr. 4159

- + direkter Anschluss an die Erschließungsstraßen des Bestandsgebietes
- + geringer Flächenverbrauch und damit weniger Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter
- + nicht erforderlich wird die Errichtung einer ca. 480 m langen, **nicht anbaufähigen** Erschließungsstraße

- Die zur Verfügung stehende Grundstücksbreite reicht nicht aus als Trasse für LKW und PKW und gleichzeitig als separat geführter und attraktiver Radweg und als stark frequentierte Fußwegverbindung – Folge : **erforderlich wird eine separate Trasse** entweder für den motorisierten Verkehrsteilnehmer oder für Fahrradfahrer und Fußgänger
- die vorhandenen Erschließungsstraßen sind aufgrund der im Bestand vorhandenen Struktur des Gewerbegebietes und dem vorhandenen Parkierungsdruck nicht in der Lage, dass prognostizierte, zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen
- Aufgrund des unvermeidbar hohen Verkehrsaufkommens **im Bestandsgebiet wird es** aufgrund der bestehenden Straßenquerschnitte damit **unmöglich sein**, den Fußgängern und Fahrradfahrern mehr Raum bzw. eigene Wege und Trassen zur Verfügung zu stellen. **Die Variante würde für das Bestandsgebiet die Umsetzung eines zeitgemäßen Verkehrsmix ausschließen.**
- erforderlich würden 2 LKW-taugliche Wendeschleifen
- hoher Qualitätsverlust einer städtebaulich gewünschten Quartiersmitte durch einen hier dann sich ergebenden Verkehrsknotenpunkt für motorisierte Verkehrsteilnehmer
- durch die Ausbildung eines Verkehrsknotenpunktes in der bzw. am Rand der Quartiersmitte verlöre das Gebiet im Hinblick auf die Erschließung und Orientierung an Klarheit, Ordnung und städtebaulicher Struktur

Variante 2 – Erschließung entlang der Bahnlinie

- + keine zusätzliche Verkehrsbelastung im Bestandsgebiet
- + umsetzbar wäre das städtebauliche Konzept einer Quartiersmitte als ein wesentliches städtebauliches Element des Entwurfes
- + im Hinblick auf die angestrebte Vernetzung des Bestandsgebietes mit der Gebietserweiterung für Fußgänger und Radfahrer kann auf das Bestandsgebiet im Sinne eines modernen Verkehrsmix (motorisierter Verkehr/Fahrradfahrer/Fußgänger) umgestaltet werden
- + attraktive und effiziente Straßenführung im Gebiet (keine 2-3 Wendehämmer)

- höchster Flächenverbrauch
- keine Sichtbarkeit der Verkehrsteilnehmer und ein damit verbundener Verlust einer „sozialen Sicherheit“
- unattraktive Zufahrt als Entree der Gebietserweiterung (Rückseite EDEKA-Zentrallager)

- längste Erschließungsstraße und damit verbundene höhere Erstellungs- und Unterhaltskosten sowie große Eingriffe in die Schutzgüter
- der hier verlaufende Feldweg sowie die Radbereiche des Bahngeländes gelten als Eidechsenhabitat mit einer hohen Population

Variante 3 – Erschließung entlang der Autobahn

- + eigene Zufahrt mit einem Potenzial zur Ausgestaltung einer eigenen Identität des neuen Gewerbegebietes
- + bessere Erreichbarkeit
- + Die im Bestandsgebiet vorhandenen, mit einer hohen Auslastung versehenen Straßen werden durch eine Erweiterung des Gebietes nicht zusätzlich belastet.
Die vom Bestandsgebiet unabhängige Erschließungsstraße gewährleistet ungestörte Verkehrsabläufe für die Ansiedlung auch mitarbeiterstarker Betriebe.
- + geringe zusätzliche verkehrliche Belastung des Bestandsgebietes und damit die Möglichkeit, die Verkehrsinfrastruktur auch im Bestand zeitgemäß aufzustellen, geschaffen werden können neue Räume für die Fußgänger und Radfahrer sowie den öffentlichen Nahverkehr
- + Die Erschließungsvariante ermöglicht die Umsetzung der Entwurfsidee einer Quartiersmitte, auch als sozialer Mittelpunkt für die im Gewerbegebiet tätigen Mitarbeiter. Hier kreuzen sich auf voneinander getrennten Trassen die Fußgänger und Radfahrer sowie der motorisierte Verkehr, ohne sich gegenseitig zu behindern. Umgesetzt werden kann die Konzeption der kurzen Wege für Fußgänger und die Durchquerung für den Radverkehr.
- + attraktive und effiziente Straßenführung im Gebiet mit nur einer Wendeschleife

- hoher Flächenverbrauch, jedoch geringer als bei der Variante entlang der Bahntrasse
- höhere Kosten für die Erstellung und die Unterhaltung, aber geringer als für die bahnparallele Erschließungsvariante

Der intensive Abwägungsprozess zwischen möglichen Erschließungsvarianten führte letztendlich zu der Entscheidung, die Erschließungsvariante 3 in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen. Ausschlaggebend hierfür war der städtebauliche Belang, den Fuß- und Radwegverkehr vom Fahrverkehr zu separieren und diesbezüglich eine kurze und verkehrssichere eigene Wegverbindung vom Außenbereich über das neue Gewerbegebiet in das Bestandsgebiet hinein zu entwickeln. Durch eine Entwurfsvariante soll darüber hinaus dem Bestandsgebiet die Option eröffnet werden, die internen Verkehrsabläufe, insbesondere für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, deutlich zu verbessern. Diesen Belangen stehen die höheren Erschließungskosten sowie der höhere Versiegelungsgrad entgegen.

Parallel zur Ausarbeitung der Entwurfsunterlagen wurden die Verfügbarkeit der Flächen für die das Gebiet miteinander verbindende Fuß- und Radwegtrasse in verschiedenen Varianten hinterfragt und Gespräche mit den Eigentümern hierfür in Frage kommender Grundstücke geführt. Auf dieser Grundlage wurde letztendlich die Trassenführung der die Bauabschnitte des Gewerbegebietes miteinander vernetzenden Fuß- und Radwegführung festgelegt und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ **soll das Plangebiet an das regional und überregional entstehende Radwegenetz angebunden werden**. Mit diesem Hintergrund sieht das Plankonzept eine von Süden in das Gewerbegebiet hineinführende Wegtrasse in einer Breite von 4,50 m vor.

Die Radwegtrasse soll dazu beitragen, dass für die Mitarbeiter der vorhandenen und neu anzusiedelnden Betriebe das Fahrrad als Verkehrsmittel an Bedeutung gewinnt und damit die Betriebe zukünftig auch gezielt mit schnellen und sicheren Fahrradrouten erschlossen sind.

Die nunmehr in den Bebauungsplan aufgenommene und realisierbare Variante gewährleistet für Fahrradfahrer die Nutzung einer direkten Verbindung von der K 4135 zur Quartiersmitte und von hier aus auch in das bestehende Gewerbegebiet.

Die in das Plangebiet hineinführende Radwegtrasse soll als Verbindung zur K 4135 gleichzeitig dem Rettungsdienst als eine zweite Zufahrtsmöglichkeit zur Verfügung stehen. Entsprechende Lösungen zur Unterbindung von „Schleichverkehren“, sind in der weiterführenden Detailplanung zu entwickeln.

Die Wegverbindung wird ausgeleuchtet und ist als öffentlich zu nutzende Fuß- und Radwegtrasse ein Teil des erweiterten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Die hierfür benötigte Fläche verbleibt dennoch im Eigentum des Vorhabenträgers.

Die Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 4155 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht die Vernetzung des Bestandsgebietes mit den Flächen der Gebietserweiterung für Fußgänger und Radfahrer, so dass auch die gewerblichen Bestandsflächen für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer eine weitere Erschließung von Süden aus erhält. Darüber hinaus ermöglicht diese Wegverbindung den Mitarbeitern der bestehenden Betriebe die neue Quartiersmitte auf kurzem Weg zu erreichen und damit auch zu deren Belegung beizutragen.

Die oben geplanten Wegverbindungen sind ein wesentlicher Teil eines durch das Büro Schulz, Hirschberg, erarbeiteten Radwege-Konzeptes, welches im Bestandsgebiet eine Fahrradtrasse in der Straße „Im Rott“, bei gleichzeitiger Einführung eines Einbahnstraßenverkehrs, vorsieht.

Durch eine Erweiterung der gewerblichen Baufläche wird sich die Möglichkeit ergeben, den „Gewerbepark Hirschberg Süd“ an den **öffentlichen Nahverkehr** anzubinden. Die hierfür entwickelte Konzeption sieht vor, eine Buslinie im Ringverkehr über die „Badener Straße“ und die „Goldbeckstraße“ zu führen und auf Höhe des Flurstückes Nr. 4176, d. h. an einer zukünftig sehr zentralen Stelle des „Gewerbepark Hirschberg Süd“, einen Haltepunkt zu installieren. Die Beschäftigten aus der Gebietserweiterung können aufgrund der vorgesehenen Durchquerung auf kurzem Weg die Bushaltestelle erreichen.

Durch das erarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept konnte die Forderung nach einer guten **Vernetzung** des Bestandsgebietes mit den Flächen der geplanten Gewerbegebiets-Erweiterung **für Fußgänger** erfüllt werden. Dieses gilt einerseits für die Erreichbarkeit des angedachten Haltepunktes für den öffentlichen Nahverkehr als auch für eine Akzeptanz und eine Belegung der im Erweiterungs-Konzept geplanten „Quartiersmitte“.

Auf der Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Entwurfes hat das Büro Koehler & Leutwein eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Der mit Datum vom 20.06.2023 verfasste Bericht (siehe Anlage) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass sich durch die Erweiterung des Plangebietes das Verkehrsaufkommen um ca. 1.000 Kfz/24 h jeweils im Quell- und Zielverkehr erhöhen wird.

Auf dieser Grundlage wurden die zwei hiervon betroffenen Kreisverkehrsplätze hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit bei einer mittelfristigen Prognosebelastung überprüft.

Das Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung kann dahingehend zusammengefasst werden, dass der Kreisverkehrsplatz an der L 541 im schlechtesten Fall die Gesamtqualität „D“ aufweisen wird. Der Kreisverkehrsplatz „Im Rott“ wird zu jeder Zeit die Gesamtqualitätsstufe „A“ einnehmen. Somit ergibt sich für die untersuchten Kreisverkehrsplätze eine hinreichende bzw. sehr gute Leistungsfähigkeit.

Gemäß der Aussage des Büros Koehler & Leutwein ist davon auszugehen, dass ein Großteil des durch die Gebietserweiterung neu induzierten Verkehrs das Gebiet von der A 5 aus erreichen und von hier dann wieder in Richtung Frankfurt bzw. Karlsruhe verlassen wird. So kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Bewohner von Heddesheim und Hirschberg kaum spürbar und sich damit als „unproblematisch“ darstellen wird.

2. Nutzungskonzept für die neu ausgewiesenen Bauflächen

Analog den getroffenen Festsetzungen für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd“ werden auch die Bauflächen der Gebietserweiterung gemäß § 8 BauNVO als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen. In Anlehnung an die sich im Bestandsgebiet entwickelte Struktur, soll ein Teil der Erweiterungsfläche für Verwaltungstätigkeiten und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden. Aber auch nicht störende sonstige, primär mittelständige Gewerbebetriebe sollen ihren Standort auf den neu ausgewiesenen Bauflächen finden.

Demgegenüber spricht die Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfes u. a. gegen die Ansiedlung reiner Logistikbetriebe, sonstiger selbständiger Lagerhallen und Lagerplätze sowie Betriebe, die als „Vergnügungsstätte“ einzuordnen sind.

Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment sollen sich primär auf die Versorgung der im Plangebiet tätigen Arbeitnehmer beschränken. Ansonsten werden, analog den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“, im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung, auch aufgrund regionalplanerischer Vorgaben, Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment ausgeschlossen.

Das städtebauliche Konzept wurde so angelegt, dass eine große Flexibilität hinsichtlich des Zuschnittes erforderlicher Bauflächen entsteht. Die gewählte Trassierung der Erschließungsstraße führt zu Grundstückstiefen zwischen ca. 48,00 m und ca. 80,00 m.

Insgesamt werden die Festsetzungen im Plangebiet so ausgestaltet, dass sie durch ihre Flexibilität auf die zukünftigen, sich auch verändernden Anforderungen an eine gewerbliche Baufläche eingehen und gleichzeitig städtebaulich unerwünschte Entwicklungen oder Konfliktsituationen vermeiden.

Neben dem geschaffenen Planungsrecht kann die angestrebte Homogenität und Verträglichkeit der Nutzungen untereinander auch durch eine hierauf ausgerichtete Vergabe der gebildeten Grundstücke an interessierte Branchen und Betriebe gesteuert werden.

Mit der Erweiterung des Gewerbegebietes sollen auch für einzelne, im Bestandsgebiet ansässige Gewerbebetriebe Erweiterungsoptionen, unmittelbar angrenzend an ihren jetzigen Standort, weitere Flächen für eine Sicherung ihres Betriebes zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck sieht die Planung vor, am bisherigen Gebietsrand einzelne öffentliche Grünflächen in privates Eigentum zu überführen und damit eine Vergrößerung der gewerblich zu nutzenden Baufläche, in das neu zu erschließende Gebiet hinein, zu ermöglichen. Damit sind hier zukünftig auch Erweiterungen gewerbliche genutzter Gebäude und eine zusammenhängende Nutzung der betriebsbedingt notwendigen Freiflächen möglich.

3. Ausbildung einer Quartiersmitte

Ein wesentliches Anliegen des städtebaulichen Entwurfes zur Erweiterung des Plangebietes ist die Ausbildung einer „Quartiersmitte“. Hier sollen, durch die Ansiedlung entsprechender Versorgungseinrichtungen, den Mitarbeiter des Bestandsgebietes und denen der erweiterten Bauflächen ein vielfältiges Angebot der Gestaltung ihrer Pausen, auch gemeinschaftlicher Aktivitäten, eröffnet werden. Dieses betrifft einerseits die Nutzung der an diesen Quartiersplatz angrenzenden Gebäude, andererseits aber auch die hierauf abgestimmte Ausgestaltung des öffentlichen Raumes.

Die Formulierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich wird auf diese Zielsetzung abgestimmt, indem hier nur solche Betriebe und Einrichtungen zugelassen werden, welche diesem Nutzungszweck dienen. Angedacht ist in diesem Bereich die Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelgeschäftes, in Kombination mit einer Bäckerei und einer Versorgungsmöglichkeit als „Mittagstisch“, bzw. eines Cafés.

Zur Abrundung dieser Versorgung und damit auch des sozialen Mittelpunktes des Gewerbegebietes, sind weitere denkbare Nutzungen ein Hotel und Restaurant, Einrichtungen für sportliche Betätigungen und andere Dienstleistungsbetriebe.

Die Freiflächen der hier ermöglichten Gastronomiebetriebe bzw. eines Hotels können hinsichtlich des Erlebnis- und Erholungswertes auf den an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Grünzug, welcher zum Zweck des ökologischen Ausgleiches angelegt wird, ausgerichtet werden. Von hier aus öffnet sich der Blick in das ökologisch aufgewertete Landschaftsbild.

Im öffentlichen Raum dieser „neuen Mitte“ können darüber hinaus einzelne mobile Marktstände (beispielsweise für Obst und Gemüse) das hier zukünftig zur Verfügung stehende Angebot ergänzen.

Der neue Quartiersplatz ist auch der neue Mittelpunkt und das „Gelenk“ der geplanten Verkehrsstrassen. Hier erfolgt der „Versatz“ in der Erschließungsstraße. Der Fußgänger und Radfahrer wird, von Süden kommend, hier empfangen und in das Bestandsgebiet weitergeleitet. So bietet sich dieser zentrale Bereich des Gewerbeparkts auch als Standort für die flankierenden Elemente einer ergänzenden Verkehrsinfrastruktur, wie beispielsweise die Anlage einer Station für das Carsharing und das Angebot von E-Lade-Säulen, an.



4. Parkierungskonzept

Dem städtebaulichen Entwurf liegt die Idee zugrunde, bei einer entstehenden größeren Anzahl an Bürogebäuden das erforderliche Parkplatzangebot in Form einer Quartiersgarage zu zentralisieren. Eine solche Lösung könnte den Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken einerseits deutlich reduzieren und birgt andererseits die Möglichkeit in sich, auf den einzelnen Grundstücken eine wesentlich höhere Aufenthaltsqualität in Form größerer Grünflächen entstehen zu lassen.

Unabhängig von diesem Lösungsansatz sieht das städtebauliche Konzept unmittelbar entlang der Hauptsammelstraße die Anordnung von Senkrechtparkern auf den jeweiligen Grundstücken vor. Sie werden integriert in eine beidseits der Erschließungsstraße anzulegende Baumallee.

Diese Parkplätze werden planungsrechtlich als „Parkierungszone“ ausgewiesen und dürfen nicht in eine Einfriedung des Gewerbegebietes einbezogen werden. Sie sollen, in Abhängigkeit des Bedarfes, primär den Besuchern der Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Bei der Überplanung dieser privaten Parkierungsfläche sind die bereits zum Zeitpunkt der Planaufstellung festgelegten Masten der Straßenbeleuchtung, aber auch die hier zu pflanzenden Einzelbäumen zwingend zu beachten.

5. Entwässerungskonzeption

Die Ableitung des Schmutzwassers und des stark verschmutzten Oberflächenwassers erfolgt durch eine Erweiterung des im Bestandsgebiet vorhandenen Schmutzwasserkanals.

Die hydraulische Berechnung des vorhandenen Kanalnetzes im bestehenden Gewerbegebiet kam zu dem Ergebnis, dass dieses aus der Erweiterungsfläche nur noch das Schmutzwasser aufnehmen kann. Mit diesem Hintergrund, aber auch zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter „Wasser“ und „Klima“, verfolgt die Gemeinde Hirschberg mit der Erweiterung des Gewerbeparks die Umsetzung eines innovativen Regenwasserkonzeptes. Damit kann weitestgehend eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz erreicht werden. Diese kommt dem ursprünglich un bebauten Zustand im Hinblick auf die Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser sehr nahe und trägt auf lokaler Ebene dazu bei, dem durch Hitze und Trockenheit zunehmend deutlich werdenden Klimawandel entgegenzuwirken.

In diesem Sinne wird die Festsetzung getroffen, dass auf den Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes 50 % aller Dachflächen, auf einer aufzubringenden Substratstärke von mindestens 12 cm, extensiv zu begrünen sind. Hierdurch wird ein Großteil des Oberflächenwassers zurückgehalten und zur Verdunstung gebracht.

Das von den Dach- und Freiflächen abfließende unverschmutzte Regenwasser wird in die nördlich und südlich des Erweiterungsbereiches ausgewiesenen privaten Versickerungsmulden eingeleitet und dort über ein belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht. An diese Mulden soll ausschließlich unbelastetes Niederschlagswasser aus den einzelnen Baufeldern angeschlossen werden.

Die im Zuge des Planungsprozesses erstellten Bodengutachten kommen zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass dieses Plankonzept umsetzbar ist. Hierdurch werden die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass durch das entstehende Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate nicht spürbar beeinträchtigt wird.

Die Oberflächenentwässerung der neu erstellten Verkehrsflächen und die der gewerblich genutzten Hofflächen erfolgt über einen separat zu verlegenden Kanal, welcher das Oberflächenwasser in Versickerungsmulden nahe der Autobahn einleitet. Dieses erfolgt durch den Einsatz eines Retentionsbodenfilters.

Die für die Versickerung erforderlichen Flächen wurden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der erforderlichen Größe ermittelt und sind hinsichtlich ihrer Lage und Dimensionierung ein fester Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg“, 2. Änderung und Erweiterung.

In einer vertiefenden Entwurfsphase wurde auch die Entwässerungskonzeption zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Schulz, Hirschberg, in Form der Dimensionierung der Kanäle und Versickerungsanlagen, der Anschlüsse und um Angaben zur Reinigungsleistung konkretisiert. Dieses erfolgte in Form eines zeichnerisch aufgearbeiteten Entwässerungsentwurfes, einschließlich der hierfür erforderlichen Erläuterungen. Diese Detailangaben werden dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan ergänzend zur Kenntnis gegeben, so dass gemäß § 1 der Niederschlagswasserverordnung auf eine wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden kann.

IX. Planungsrechtliche Festsetzungen

Aus der unter dem Abschnitt VII. dieser Begründung dargestellten städtebaulichen Konzeption wurden die schriftlichen sowie zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeleitet. Sie beinhalten die bei einer Bebauung des Plangebietes zu berücksichtigenden planungsrechtlichen Vorgaben.

1. Art der baulichen Nutzung

Analog dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd“ werden auch die durch die Erweiterung des Baugebietes geschaffenen Bauflächen als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

In enger Anlehnung an das dem Planentwurf zugrunde liegende städtebauliche Konzept, sieht der Bebauungsplanentwurf die Ausweisung von vier eingeschränkten Gewerbegebieten („GE1“, „GE2“, „GE3“ und „GE4“) vor. Die planerische Feinsteuerung der zulässigen gewerblichen Nutzung erfolgte unter Berücksichtigung aller Gewerbegebiete in der Gemeinde Hirschberg auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO. Die städtebauliche Notwendigkeit einer weitreichenden und differenzierten Ausschlussregelung und der damit geforderten funktionellen Verteilung zulässiger Nutzungen, ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde Hirschberg und den nachfolgenden Erläuterungen.

In diesem Zusammenhang ist die Feststellung zu treffen, dass die im Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung ausgeschlossene Nutzungen in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde Hirschberg vorhanden oder zulässig sind. Zu nennen sind diesbezüglich insbesondere die gewerblich genutzte Baufläche „Speck“ am westlichen Rand des Ortsteiles Großsachsen.

Es ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Hirschberg, die städtebauliche Struktur der bestehenden gewerblichen Baufläche, welche auch durch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude geprägt ist, auf den Flächen der Gebietserweiterung fortzusetzen.

So soll durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ein attraktives, qualitativ hochwertiges Gebiet etabliert werden. Um dieses Ziel nicht zu konterkarieren sind, wie nachfolgend dargestellt, einzelne Betriebsarten auszuschließen.

Dieses betrifft Dienstleistungsunternehmen, die sich ausschließlich mit dem Transport und der Lagerung nicht selbst produzierter und behandelter Waren befassen (Ziffer 1.1.1 der Schriftlichen Festsetzungen). In diesem Kontext sind somit ebenfalls unzulässig selbständige Lagerhäuser und Lagerplätze, d. h. solche Nutzungen und Gebäude, die nicht Bestandteil eines produzierenden oder weiterverarbeitenden Betriebes sind. Die Festsetzung beinhaltet keine Größenangabe oder die Vorgabe eines prozentualen Anteils einer Produktionsstätte, im Vergleich zur Größe einer hierfür zulässigen Lagerfläche. Dieses Verhältnis fällt im Einzelfall, in Abhängigkeit des jeweiligen Unternehmens, sehr unterschiedlich aus, so dass eine diesbezügliche Spezifizierung der Gemeinde Hirschberg nicht sinnvoll erscheint.

Wesentlich für die Entwicklung der angestrebten Gebietsstruktur ist die Grundaussage, dass das Plangebiet für „reine Logistiker“ keinen geeigneten Standort darstellt – dagegen sprechen die oben definierte, angestrebte städtebauliche Struktur des Gebietes, das mit einer solchen Einrichtung verbundene starke LKW-Aufkommen und damit verbunden, auch die mit einer solchen Einrichtung einhergehende Störung für hier präferierte hochwertige Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

Mit einer gleichlautenden Begründung werden Tankstellen mit einem freien Verkauf von Kraftölstoffen nicht zugelassen. Auch diese würden aufgrund der mit einer solchen Einrichtung verbundenen Kundenfrequenz ein unververtretbares Konfliktpotenzial darstellen.

Vergnügungsstätten, Bordelle und Erotikfachgeschäfte würden ebenfalls die oben definierte Zielsetzung der Gemeinde Hirschberg konterkarieren und stünden im Widerspruch zu der angestrebten Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze und den damit für die Gemeinde verbundenen positiven Effekten. Befürchtet würden für das Gewerbegebiet Ansiedlungen dieser Art, Trading-Down-Effekte und damit das Entstehen unerwünschter Ansiedlungsstrukturen.

Mit der Zielsetzung der Gemeinde Hirschberg ebenfalls nicht vertretbar wäre das Zulassen von Schrottplätzen oder gewerblich angebotenen Wohnmobilstellplätzen. Solche Nutzungen wären flächenintensiv und würden, im Hinblick auf angrenzende Nutzungen, ein an diesem Standort unververtretbares Konfliktpotenzial zur Folge haben.

Abgesehen von der als „GE4“ bezeichneten Fläche, auf welcher ein „Nachbarschaftsladen“ bzw. ein „Convenience-Store“ zugelassen wird, werden, analog zum Bestandsgebiet, auch im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf an Endverbraucher, deren Geschäftsfelder sich ausschließlich nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente beziehen, ausgeschlossen. Die im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ vorzufindende Liste einer Aufzählung solcher zentrenrelevanter Sortimente wird durch die „Anlage 1“ ein Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen. Diese, gegenüber der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes vorgenommene Aktualisierung ist zeitgemäß und erfolgte auf der Grundlage der zum Bebauungsplanentwurf eingeholten Stellungnahme der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Ludwigsburg, vom 20.06.2025.

Bei der Fläche des Gewerbegebietes handelt es sich um einen nicht integrierten Standort, an welchem weder Einzelhandelsgroßprojekte noch die Entstehung einer Agglomeration kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Integrationsgebotes (PS 1.7.2.5 Z i.V.m. PS 1.7.3.1 Z ERP), raumordnerisch zulässig sind.

Die getroffene Festsetzung entspricht den regionalplanerischen Vorgaben und berücksichtigt in diesem Zusammenhang insbesondere auch die oben definierte Lage des Gewerbeparks im Siedlungsgefüge der Gemeinde Hirschberg. Die formulierte Festsetzung erfolgt aus regionalplanerischen und städtebaulichen Gründen. Sie wird im Interesse der in den Ortskernen noch vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der wohnraumnahen Einzelhandelseinrichtungen Inhalt des Bebauungsplanes.

Die parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durch die GMA, Ludwigsburg, erarbeitete gutachterliche Stellungnahme verdeutlicht, dass der im „GE4“-Gebiet zulässige „Nachbarschaftsladen“/der „Convenience-Store“ keine Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung von Hirschberg übernehmen wird und mit seinem Sortiment ausschließlich als Anbieter für die im Gewerbegebiet Beschäftigten ausgerichtet ist. Zu einer unerwünschten Agglomeration von mehreren kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben kann es wegen der vorgenommenen Nutzungseinschränkung im Bebauungsplan und der für einen Einzelhandel eher ungünstigen Standortbedingungen, nicht kommen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit einem Verkauf nahversorgungsrelevanter Sortimente wird ein Erodieren der vorhandenen, zentraler gelegenen Einzelhandelsstandorte in der Gemeinde vermieden.

Es wird ermöglicht, von diesen Vorgaben im Einzelfall abzuweichen, wenn der Verkauf in einem unmittelbaren Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb bzw. einem Handwerks- und Dienstleistungsbetrieb steht und die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich unmittelbar zugeordnet und dabei flächenmäßig eine untergeordnete Größe aufweist.

Analog den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird auch auf den das Gewerbegebiet ergänzenden Bauflächen die Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter **grundsätzlich nicht zugelassen**. Damit wird die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannte Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dieses wird begründet mit der Lage des Plangebietes als eine von der gewerblichen Nutzung und durch die Immissionen des Straßenverkehrs (BAB 5) stark belasteten Fläche. Ein weiteres Argument für diese Festsetzung liegt in dem Bestreben, Nutzungskonflikte zwischen einer gewerblich praktizierten Nutzung und einer Wohnnutzung zu vermeiden. Darüber hinaus sollen die für die gewerbliche Wirtschaft ausgewiesene Fläche dieser zukünftig auch in einem uneingeschränkten Umfang zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplan-Entwurf „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung gliedert auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die Bauflächen in ein „GE1“- , „GE2“- , „GE3“- und „GE4“-Gebiet.

Im „**GE1**“-**Gebiet** sind, abgesehen der oben genannten Einschränkungen, weitestgehend alle im § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen zugelassen.

Im „**GE2**“-**Gebiet** liegt, an zentraler Stelle der Gewerbegebietserweiterung, der Schwerpunkt der zukünftig zulässigen Nutzung in der Errichtung und dem Betrieb einer Garagenanlage, analog dem dargestellten Parkierungskonzept. Mit diesem planerischen Hintergrund findet für das „GE2“-Gebiet eine bedingte Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB Eingang in den Bebauungsplan. Demnach sind andere Nutzungen als die einer Parkgarage erst ab dem Zeitpunkt zulässig, wenn sichergestellt ist, dass mindestens 50 % der in diesem Gebiet ausgewiesenen Baufläche mit einer dem Gebiet dienenden Parkgarage baulich genutzt wird. Die verbleibenden Flächen können dann analog der im „GE1“ zulässigen Nutzung bebaut werden.

Mit der Beschränkung der im „**GE3**“- und „**GE4**“-Gebiet zukünftig zulässigen Nutzung wird die im städtebaulichen Entwurf formulierte Idee der Ausbildung einer „Quartiersmitte“ planungsrechtlich nachvollzogen und gesichert.

Im „GE3“-Gebiet sind, neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, solche Betriebe gewünscht und zugelassen, die den Mitarbeitern des Gewerbeparks oder externen Besuchern für die Gestaltung ihrer Pausen dienen. Darüber hinaus geplant sind Betriebe des Beherbergungswesens sowie auch Schank- und Speisewirtschaften im oben genannten Kontext.

Ausnahmsweise können zugelassen werden, wie auch im „GE4“-Gebiet“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“.

Die Ziffer 1.1.3.3. der Schriftlichen Festsetzungen definiert das unter diesem Gesichtspunkt hier gewünschte Spektrum zulässiger Nutzungen. Zur planungsrechtlichen Steuerung und Durchsetzung der angestrebten Quartiersmitte werden im Gegenzug die im „GE3“ und „GE4“ zulässigen Nutzungen auf den Bauflächen außerhalb der geplanten Quartiersmitte ausgeschlossen.

Im „GE4“-Gebiet des Gewerbegebietes „Hirschberg Süd – 2. Änderung und Erweiterung“ wird in der Quartiersmitte, abweichend dem oben dargestellten Ausschluss von Verkaufseinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ein „Nachbarschaftsladen“ bzw. ein „Convenience-Store“ mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 m² zugelassen. Die geringe Größe dieses „GE4“-Gebietes gewährleistet, unter Berücksichtigung der für eine solche Einrichtung erforderlichen Nebenräume und Freiflächen für eine Bewirtung, dass an dieser Stelle, wie oben dargestellt, keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann. Weiter sollen auf dieser Fläche des „GE4“-Gebietes Einzelhandelsbetriebe in Form einer Bäckerei und Metzgerei, aber auch damit in Verbindung stehende Gastronomiebetriebe das hier angestrebte Versorgungsangebot abrunden.

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom und damit zum Erreichen des formulierten Zieles, ein weitestgehend klimaneutrales Gewerbegebiet zu entwickeln, ist es beabsichtigt, parallel zur Ansiedlung des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die Bahntrasse, eine ca. 6,3 ha große Solar-Freianlage zu installieren.

Eine Genehmigung der betreffenden Anlage soll auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB als „privilegiertes Vorhaben“ beantragt werden. Große Teile dieser Fläche sind im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Vorgesehen ist hier als Ausgleichsmaßnahme E3 die Einsaat einer kräuterreichen Wiesensaatgutmischung, so dass eine Überstellung dieser Flächen mit einer Solar-Freianlage keinen inhaltlichen Widerspruch darstellt. Zum Schutz des Bodens und der hier angestrebten Biodiversität der Fläche werden die Gestelle der Solar-Freianlage im Rammverfahren mit dem Erdreich verbunden.

In die Gebietskulisse einbezogen wird auch die „private Grünfläche 1“ – hier dürfen Bodeneingriffe aufgrund der in diesem Bereich zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorgefundenen Eidechsen nur unter der Voraussetzung stattfinden, wenn gewährleistet ist, dass bauliche Maßnahmen nicht gegen das Tötungs-, Störungs- und Beschädigungsverbot des § 44 BNatSchG verstoßen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan formulierte, nicht zu überschreitende Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung für ein „Gewerbegebiet“ formulierten Orientierungswert und damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit dem endlichen Schutzgut „Boden“.

Dieser war für die Gemeinde Hirschberg auch ein wichtiger zu berücksichtigender Aspekt bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen.

Im zeichnerischen Teil werden hierfür, gemessen von der für die Erschließung des jeweiligen Grundstückes relevanten öffentlichen Verkehrsfläche, Werte zwischen 18,00 m und 25,00 m festgesetzt.

Diese sind das Abwägungsergebnis zwischen der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem sich abzeichnenden Bedarf an gewerblich genutzten Bauflächen einerseits und den Belangen des Landschaftsbildes und den möglichen Auswirkungen auf die lokalklimatischen Verhältnisse andererseits.

Auf das primär diese Festsetzung betreffende Untersuchungsergebnis des Büro Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, wird verwiesen.

Der Bebauungsplan lässt aufgrund der städtebaulichen Rahmenbedingungen höhere Gebäudekubaturen im Nahbereich der Bundesautobahn bzw. der Bahntrasse, und damit unmittelbar angrenzend an das Gewerbegebiet der Gemeinde Heddesheim, zu.

3. Bauweise

Für die Erweiterungsflächen des „Gewerbepark Hirschberg Süd“ wird die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der Baunutzungsverordnung für die „offene Bauweise“, jedoch dürfen Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50,00 m errichtet werden.

4. Festsetzung der überbaubaren Flächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt mit Blick auf die in einem „Gewerbegebiet“ erforderliche Flexibilität. So muss die Ausweisung eingehen, in Abhängigkeit von der Art des Gewerbes, auf sehr unterschiedliche betriebliche Abläufe und die hierauf abzustimmenden Gebäude- und Freiflächenstrukturen.

Der Bebauungsplan formuliert einzuhaltende Mindestabstände einer Bebauung zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn (40,00 m), zu den die Erweiterungsfläche im Norden und im Süden begrenzenden Versickerungsflächen und zu der Bahntrasse im Westen des Plangebietes.

Mit der Festsetzung eines einzuhaltenden Mindestabstandes von 7,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche trägt der Bebauungsplan der entwickelten Parkierungskonzeption Rechnung und gewährleistet, dass die als Allee anzupflanzende, straßenbegleitende Baumreihe den erforderlichen Raum erhält und damit die gewünschte Wirkung entfalten kann.

Die Quartiersmitte soll dort, wo sich der öffentliche Raum aufweitet, durch Gebäudekanten räumlich begrenzt werden. Mit diesem Hintergrund lässt der Bebauungsplan abweichend der oben genannten Vorgabe zu, dass die Gebäude im „GE2“- und „GE3“-Gebiet (Gebäude der Gastronomie – Versorgung der Mitarbeiter, Quartiersgarage) sich sehr eng an den öffentlichen Straßenraum „anlehnen“ dürfen.

Im Bereich der an die „Badener Straße“ angrenzenden, gewerblich genutzten Bestandsgrundstücke, Flurstücke Nr. 4160/1 und Nr. 4160/2, werden die Lage der Versickerungsflächen sowie die Vorgaben einer überbaubaren Fläche so ausgestaltet, dass eine bauliche Erweiterung der bestehenden Gebäude in den Geltungsbereich der Bebauungsplan-Erweiterung hinein möglich ist.

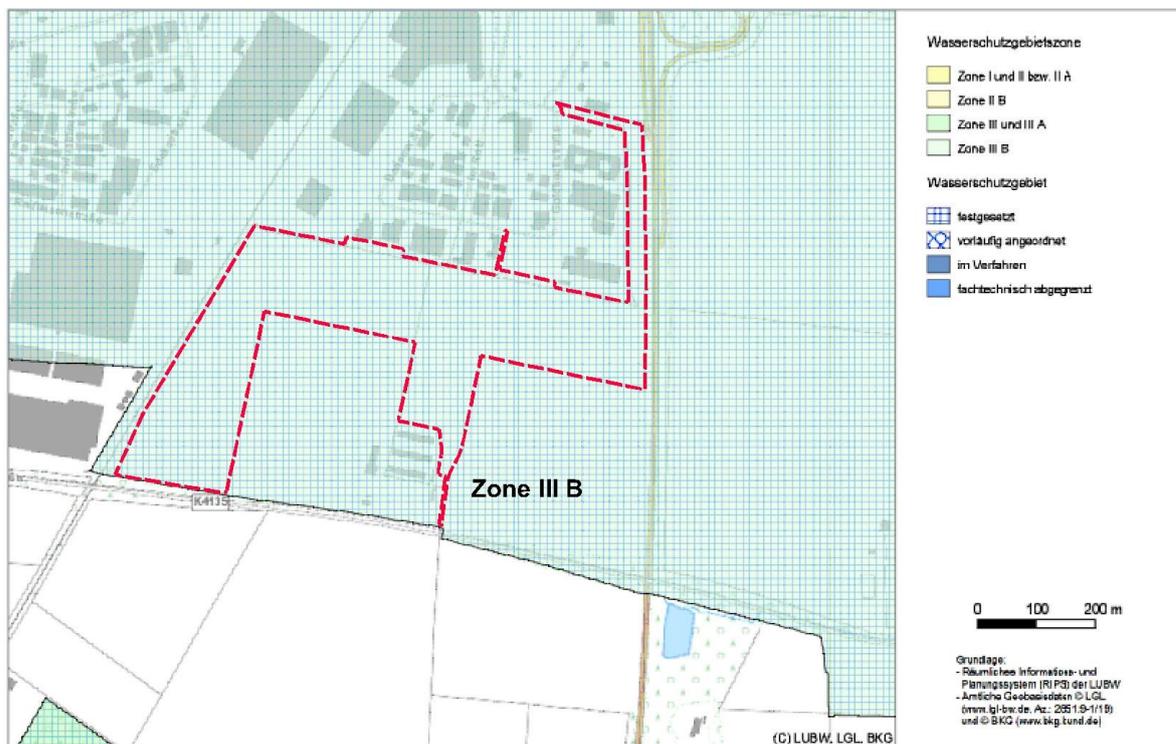
X. Grundwasser-/Bodenschutz

Das bestehende Gewerbegebiet, die Fläche der geplanten Gebietserweiterung sowie die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind Teil der Zone III B des seit dem 19.05.2009 rechtskräftig ausgewiesenen „Wasserschutzgebiet 039 Mannheim – Käfertal“ (WSG-Nr.-Amt.222.039).

Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind bei der weiterführenden Planung zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung der zuständigen Fachbehörde gegenüber anzuzeigen.

Gleiches gilt für die Entnahme von Grundwasser, Bohrungen in der Grundwasserleitung sowie das Einbringen von Stoffen (z. G. Beton) ins Grundwasser.



**Abgrenzung des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes,
Abbildung aus der Veröffentlichung der LUBW**

Bei den Tiefbauarbeiten wird der Schutz des Bodens und seiner Funktionen berücksichtigt. Beachtung finden die Anforderungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG).

Im Vorfeld der Erdarbeiten zur Erschließung des Plangebietes wird ein Bodenschutzkonzept erstellt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt mittels einer bodenkundlichen Baubegleitung.

XI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Der überplante Bereich liegt außerhalb rechtskräftig ausgewiesener Landschafts- und Naturschutzgebiete. Kartierte Offenlandbiotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.



Kartierung vorhandener Biotopie – Abbildung aus der Veröffentlichung der LUBW

Die Gemeinde Hirschberg hat im Jahr 2022 durch die Rietmann beratende Ingenieure, Partnerschaftsgesellschaft mbH, Königswinter, spezielle artenschutzrechtliche Untersuchungen durchführen lassen. Diese betreffen die geplante gewerbliche Erweiterungsfläche sowie die für den Straßenbau erforderliche Fläche parallel der Autobahn.

Die Ergebnisse fanden Eingang in den Umwelt- und Grünordnungsplan, welcher durch das Büro Bioplan, Heidelberg, erarbeitet wurde. Dieser ist ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

Der Grünordnungsplan beschreibt die durchzuführenden Maßnahmen der gebietsinternen Grünordnung sowie die für die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden erforderlichen Kompensationsmaßnahmen. Diese sind überwiegend außerhalb der Gewerbegebietserweiterung, jedoch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten, auf den Flächen des Geltungsbereiches festgesetzten Maßnahmen wurde für die oben genannten Schutzgüter noch ein Ausgleichsdefizit von ca. 230.500 Ökopunkten ermittelt.

Die hierfür vorgesehene Kompensation erfolgt durch eine Umsetzung der Ausgleichs-Maßnahmen E4 und E5 des Umweltberichtes (Fettwiese mittlerer Standorte/„CEF-Fläche – Feldlerche“ sowie weitere Agroforst- und Blühstreifen). Sie sind auf Flächen der Nachbargemeinde Ladenburg geplant und werden durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages gesichert.

Die Realisierung aller schutzgutübergreifenden Ausgleichs-Maßnahmen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen erfolgt mittels einer naturschutzfachlichen Begleitung.

Damit kann die Feststellung getroffen werden, dass die durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes entstehenden Eingriffe in vollem Umfang kompensiert werden.

Besonders hervorzuheben ist die in diesem Zusammenhang konzipierte Maßnahme E1, welche auch wichtige Bestandteile der städtebaulichen Gesamtkonzeption und Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist. So soll die Ausbildung einer mit Bäumen überstellten Wiese südlich des Plangebietes den Erlebniswert für die Nutzung des hier geplanten Fuß- und Radweges stärken. Gleichzeitig steht dieser aufgewertete Naturraum in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Ausgestaltung und Nutzung der im Zuge des Bebauungsplanes entwickelten Quartiersmitte.

Die südlich des Plangebietes entlang der bestehenden Bahntrasse geplanten Photovoltaik-Freianlage ist ein wichtiger Bestandteil der von der Gemeinde Hirschberg angestrebten klimaneutralen Versorgung des Plangebietes mit Energie. Die unter den Modulen vorgesehene Einsaat mit einem kräuterreichen Mischgut sowie die vorgesehene dauerhafte extensive Pflege stellt die Ausgleichs-Maßnahme „E3“ dar. Sie wird die Biodiversität des stark gewerblich geprägten Raumes stärken.

Die Umsetzung der Gesamtkonzeption gewährleistet, dass die durch die Erweiterung des Gewerbeparks entstehenden Eingriffe, unter Berücksichtigung der festgesetzten Minimierungs-Maßnahmen, voll umfänglich kompensiert werden. Des Weiteren werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) durch eine Umsetzung der Planungsinhalte, bei einer fachgerechten Ausführung der zum Artenschutz vorgezogenen Maßnahmen, nicht ausgelöst.

Im Eingriffsbereich der gewerblichen Bauflächen und deren geplanten Erschließungsstraßen konnten letztendlich keine Zauneidechsen nachgewiesen werden. Dieses gilt nicht für die „private Grünfläche 1“ sowie die Seitenflächen der Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Mit diesem Hintergrund werden unter der Ziffer 6.2. der Schriftlichen Festsetzungen Bodeneingriffe auf diesen Flächen untersagt.

Auf der im Plangebiet gelegenen Fläche E1 wird die erforderliche „CEF-Maßnahme“ für die Klappergrasmücke durchgeführt.

Weitere „CEF-Maßnahmen“ sieht das Gesamtkonzept, auf Flächen **außerhalb** des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf der Gemarkung der Stadt Ladenburg, für Brutvögel (Höhlen- und Nischenbrüter) sowie für die Feldlerche vor.

Zur Minimierung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter formuliert der Bebauungsplan folgende Festsetzungen :

- Ausbildung öffentlicher Grünflächen mit integrierten Versickerungsmulden im Osten des Plangebietes, unmittelbar angrenzend an die BAB 5
- Festsetzung mit einer Blühwiesenmischung einzusäenden Grünfläche im Süden und Norden des Geltungsbereiches zur Versickerung des nicht stark verschmutzten Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken
- Realisierung der Maßnahme „M1“ auf der unmittelbar an die Bundesautobahn angrenzenden Fläche – diese Maßnahme ist inhaltlich der Ursprungsfassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hirschberg Süd“ entnommen und wird, reduziert um die Flächen der Erschließungsstraße, erstmalig angelegt, gepflegt und auch dauerhaft erhalten
- Formulierung eines „Pflanzgebot“ für standortgerechte, heimische Einzelbäume im Bereich der vorgesehenen privaten Parkierungszone entlang der Erschließungsstraße (Ausbildung einer alleenartigen Struktur mit Hainbuchen)
- Festsetzung eines ergänzenden „Pflanzgebot“, nach dem je 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Einzelbaum auf den jeweiligen Grundstücken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist
- Formulierung einer Festsetzung, nach der 50 % der entstehenden Dachflächen auf einer 12 cm starken Substratschicht eine extensive Dachbegrünung erhalten muss
- verbindliche Vorgabe, dass außerhalb der Gebäude nur eine insektenfreundliche Beleuchtung zulässig ist
- Vorgabe, dass Glasflächen/-fassaden mit einer Größe von mehr als 3,00 m² zur Vermeidung eines Vogelschlags zu gestalten sind
- Gewährleistung einer Durchlässigkeit des Plangebietes für flugunfähige Arten durch die Forderung nach Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen der Unterkante einer Einfriedung und der zukünftigen Geländeoberkante
- Ausschluss einer Verwendung unbeschichteter Metalle als Dacheindeckung, zur Vermeidung schädlicher Einträge in den Boden bzw. das Grundwasser

- „E1“ bis „E3“ entsprechend der Ziffer 7.9. der Schriftlichen Festsetzungen
- Umsetzung vertraglich gesicherter Ausgleichsmaßnahmen auf der Gemarkung Ladenburg

XII. Auswirkung der Planung auf das Kleinklima

Aufgrund der für die Erweiterungsflächen des Plangebietes festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen hat die Gemeinde Hirschberg eine gutachterliche Betrachtung im Hinblick auf die zu erwartenden Auswirkungen auf die lokalen Kaltluftströmungen erstellen lassen.

Das Plangebiet befindet sich im weitgehend ebenen Oberrheingraben. Unmittelbar westlich schließt eine gewerbliche Nutzung der benachbarten Gemeinde Heddesheim an den Geltungsbereich an. Etwa 1 km östlich steigt das Gelände zu den Randhöhen des Odenwaldes um mehr als 200 Höhenmeter an.

Die Untersuchung erfolgte anhand der nächsten verfügbaren Messdaten des Deutschen Wetterdienstes, an der Station Mannheim, ca. 5 km westlich des Plangebietes.

Die gutachterliche Betrachtung kommt zu der Aussage, dass die günstigen Kaltluftbelüftungsverhältnisse in dem bestehenden Siedlungsbereich von Hirschberg und von Heddesheim auch mit der Umsetzung des geplanten Bauungsplanes wirksam bleiben.

Insgesamt führt die geplante ergänzende Nutzung zu Einschränkungen der Windgeschwindigkeit in Bodennähe und damit zu Einschränkungen des Luftmassenaustausches im Plangebiet selbst und in dessen direkter Nachbarschaft. Davon sind außerhalb des Plangebietes benachbarte gewerbliche Nutzungen und landwirtschaftliche Nutzflächen betroffen, die keine sensible Aufenthaltsbereiche für Anwohner darstellen.

Nicht gänzlich auszuschließen sind geringfügig geänderte Kaltluftströmungen am süd-östlichen Siedlungsrand von Heddesheim. Diese werden einen messtechnisch kaum erfassbaren Umfang aufweisen.

Für weitere umliegende Wohnnutzungen werden keine Änderungen der lokalklimatischen Verhältnisse prognostiziert.

Die Gemeinde Hirschberg geht mit der verbindlichen Festsetzung einer Dachbegrünung und den formulierten „Pflanzgebote“ von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes auf die Empfehlungen des Gutachters ein. Vermieden werden können hierdurch längere Besonnungszeiten auf den Gebäudefassaden und -freiflächen, welche die Lufttemperatur im Plangebiet selbst wirkungsvoll mildern wird.

XIII. Belange der Landwirtschaft

Die Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt in einem intensiven Abwägungsprozess zwischen dem bestehenden Bedarf an gewerblichen Bauflächen einerseits und den Belangen der Landwirtschaft andererseits.

Dieses gilt sowohl für die ausgewiesenen Bauflächen als auch für die festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes und erfolgt teilweise in Form der eng mit der Landwirtschaft abgestimmten Agroforst- und Blühstreifen. Die Ausgleichskonzeption wurde in enger Abstimmung mit dem derzeitigen Bewirtschafter der hiervon betroffenen landwirtschaftlichen Flächen entwickelt.

XIV. Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wärme und Kälte

Zu einem nachhaltigen und klimaaktiven Gewerbegebiet gehören, als Antwort auf die sich verändernden Rahmenbedingungen, auch zwingend Überlegungen zur zukünftigen Energieversorgung.

Ziel der Gemeinde Hirschberg ist es, die Energieversorgung für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes, mit Verweis auf die zunehmende Sommerhitze, klimagerecht, krisensicher und kostenstabil zu gestalten. Dieses gilt für den zu erwartenden Strombedarf genauso wie für die Versorgung der Gebäude mit Wärme.

Ein Schwerpunkt hierbei liegt in der Erzeugung von elektrischer Energie durch die auf Dachflächen zu montierenden Photovoltaik-Anlagen sowie durch eine im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches geplante und auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 8 BauNVO als „privilegiertes Vorhaben“ zur Genehmigung zu bringende, bis ca. 6,30 ha große Photovoltaik-Freianlage.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Wärme wurden im Zuge des Planungsprozesses verschiedene Möglichkeiten, unter dem Aspekt der technischen Machbarkeit und einer wirtschaftlichen Durchsetzbarkeit untersucht. Die Untersuchungen und Überlegungen führten zu dem Ergebnis, dass für die Wärmeversorgung im Plangebiet individuelle, dezentrale Lösungen, unter Verwendung des auf den Dachflächen bzw. auf der im unmittelbaren Umfeld geplanten Photovoltaik-Anlage erzeugten Stroms, zu präferieren sind.

Diese Gesamtkonzeption gewährleistet in der Summe eine weitestgehend klimaneutrale und unabhängige, von weltpolitischen Abhängigkeiten sichere und auch umweltfreundliche Versorgung der ansiedelnden Betriebe mit Wärme und Strom. Damit wird ein Beitrag zur Minimierung der Treibhausgasimmissionen geleistet, die ein entscheidender Faktor für die fortschreitende Erderwärmung ist.

XV. Belange der angrenzenden Bundesautobahn

Die für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Erschließungsstraße verläuft parallel der Bundesautobahn.

Der Bebauungsplan berücksichtigt mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche die Vorgabe, dass im einem 40 m-Abstand längs der Autobahn Hochbauten jeglicher Art, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen.

Dieses betrifft auch die für den Straßenbau sowie für die geplanten Versickerungsmulden erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die notwendige Straßenbeleuchtung. Ein Entwurf der Beleuchtungskonzeption ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt. Hierüber wurde beim Fernstraßen-Bundesamt ein Antrag auf Ausnahme zur Errichtung innerhalb der 40 m-Anbauzone gestellt. Diesem Antrag wurde zwischenzeitlich, unter Benennung einzelner zu erfüllender Nebenbestimmungen, stattgegeben.

Im weiteren Planungsprozess erfolgt mit der Autobahn GmbH des Bundes eine Feinabstimmung hinsichtlich der Ausgestaltung der in diesem Abstandsbereich vorgesehenen Versickerungsmulden sowie anhand eines Straßenentwurfes.

Die Erschließung der Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes erfolgt über eine Erschließungsstraße, welche in einem Abstand von ca. 25,00 m zum Fahrbahnrand der BAB 5 geführt wird. Seitens der Autobahn GmbH werden hinsichtlich Schutz- oder Blendschutz-Einrichtungen keine gesonderten projektbezogenen Anforderungen gestellt. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der Autobahn ausgeschlossen ist. Die zu diesem Zweck erforderlichen Lamellen einer Blendschutz-Einrichtung sind daher auch in den Kurvenbereichen der Erschließungsstraße vorzunehmen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand diesbezüglich mit dem Fernstraßen-Bundesamt die erforderliche Detailabstimmung statt.

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen innerhalb der Anbaubeschränkungszone nicht errichtet werden. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt nach einer Einzelfallprüfung der Genehmigung und Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes.

Bedingt durch den geringen Abstand des geplanten Gewerbegebietes zu der angrenzenden BAB 5 sind Überschreitungen der Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung wahrscheinlich.

Für Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind die von der Bundesautobahn auf das Plangebiet einwirkenden Lärmemissionen zu ermitteln und auf das jeweilige Vorhaben abgestimmte Konzepte passiver Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

XVI. Flächenbilanz

Der Umfang der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes umfasst die in der Flächennutzungsplanung und im Zuge des Aufstellungsbeschlusses genannte Größe von ca. 10,0 ha.

Darüber hinaus werden einzelne Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschberg Süd“ für die Erschließung des Plangebietes bzw. zur funktionalen Verzahnung der gewerblichen Bauflächen in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogen.

Die derzeitige Flächenbilanz des städtebaulichen Entwurfes stellt sich in ihrer Gesamtheit wie folgt dar :

	Geltungsbereich	davon Flächen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hirschberg-Süd“
▪ gewerbliche Baufläche	8,693 ha	0,219 ha
▪ öffentliche Verkehrsfläche	1,245 ha	0,370 ha
▪ öffentliche Grünfläche	1,441 ha	0,779 ha
Gesamtfläche	11,379 ha	1,368 ha

Für die Sicherung der Flächen zur Durchführung der erforderlichen Kompensations-Maßnahmen werden darüber hinaus folgende Bereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen :

	Geltungsbereich
▪ Fläche der Maßnahme „E1“	1,718 ha
▪ Flächen der Maßnahme „E2“	1,686 ha
▪ Fläche der Maßnahme „E3“	4,170 ha
▪ private Verkehrsfläche (Fuß-/Radweg)	0,150 ha
▪ privates Grün	0,591 ha
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	19,694 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 22.06.2023/12.06.2024/24.09.2024/20.11.2024/16.06.2025/01.07.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ralf Gänshirt, Bürgermeister

Architekt

Anlage

**Darstellung der vorgesehenen Beleuchtung
entlang der parallel der BAB 5 geplanten Erschließungsstraße**

