

## **1 Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung**

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt den Bebauungsplan (BP) „Gewerbepark Hirschberg Süd“ vom 23. Januar 2001 zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ erfolgte in der Sitzung des Gemeinderates am 22. November 2005.

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet hat gezeigt, dass die im BP „Gewerbepark Hirschberg Süd“ 2001 getroffenen Festsetzungen nicht ausreichend sind, um die beabsichtigte städtebauliche Qualität des Gebietes zu sichern.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes will die Gemeinde Hirschberg die Ansiedlung von minderwertigen Nutzungen (offene Lagerplätze, feste sowie mobile Verkaufs- und Gastronomiestände) im Gewerbepark Hirschberg Süd verhindern und damit die Qualität des hochwertigen Gewerbeparks wahren.

Die Änderungen beschränken sich auf die oben genannten Punkte. Die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung wird nicht tangiert. Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Das vorliegende Verfahren wird daher gemäß § 13 BauGB als einfaches Verfahren durchgeführt.

## **2 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“.

Das Gewerbegebiet „Gewerbepark Hirschberg Süd“ liegt, getrennt durch die BAB A 5, westlich von Hirschberg (Ortsteile Großsachsen und Leutershausen) auf der Gemarkung der Gemeinde Leutershausen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird im Norden durch die L 541, im Osten durch die BAB A 5 und im Westen durch die Bahnlinie Darmstadt-Heidelberg begrenzt und umfasst ca. 26 ha.

## **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578)

**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG BW)** in der Fassung vom 29. März 1995 (GBl. S. 386) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.03.2005 (GBl. S. 206).

**Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990.

### **3.2 Regionalplan Unterer Neckar**

Der bestehende Gewerbepark Hirschberg Süd und damit auch der Änderungsbereich ist Bestandteil des ausgewiesenen Bereiches „Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Regionaler Entwicklungspark) und ist als solcher auch im Regionalplan dargestellt.

### **3.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Als vorbereitender Bauleitplan stellt der Flächennutzungsplan (FNP) des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim für das ganze Gemarkungsgebiet Hirschberg die Grundlage für die spätere Aufstellung von Bebauungsplänen dar.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ wurde 2001 der Flächennutzungsplan mit Stand von 1983 für den Planungsbereich in einem parallelen Verfahren geändert. Die Änderung umfasste die Ausweisung einer „gewerblichen Baufläche“ im räumlichen Umfang des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der FNP 2015 für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim stellt diese Fläche als Gewerbefläche dar und soll im Verlauf des Jahres 2006 rechtskräftig werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.4 Bestehendes Baurecht innerhalb des Geltungsbereichs**

Der vorliegende Bebauungsplan ist die 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ aus dem Jahre 2001. Im Folgenden wird das Konzept kurz erläutert und die wichtigsten Festsetzungen zusammengefasst.

Die externe Verkehrserschließung des Gebietes erfolgt über eine Stichstraße von der Landesstraße L 541 aus. Über einen Kreisverkehr, auf den auch die Autobahnausfahrt der BAB A 5 stößt, erfolgt in südliche Richtung die Erschließung des Gebietes. Die interne Erschließung erfolgt über einen im Gebiet liegenden Kreis, der sich in eine östliche und eine westliche Erschließungsschleife teilt.

Für den Geltungsbereich wurde 2001 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung im Gebiet zu verhindern, wurden „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausgeschlossen. Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit angrenzender Oberzentren wurden Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment generell ausgeschlossen.

Das Baugebiet wird über Abstufung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Nordwesten auf 0,6 im Südosten und einer Traufhöhe der baulichen Anlagen von Nordwesten nach Südosten von 18m auf 12,5 m bzw. 9,0m gegliedert. Zulässig ist eine abweichende Bauweise die wie folgt definiert ist: offene Bauweise jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50m. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze sind in allen Bereichen zulässig.

Als Dachform sind ausgenommen des Satteldaches alle Dachformen mit gewissen Einschränkungen bzw. Anforderungen an deren Gestaltung zulässig. Fassaden sind zu begrünen. Weiter wurden gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen und sonstigen baulichen Anlagen sowie zu Einfriedungen getroffen.

Der Übergang in die Landschaft wird durch Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen erricht. Hier wurden sowohl öffentliche sowie private Grünflächen festgesetzt.

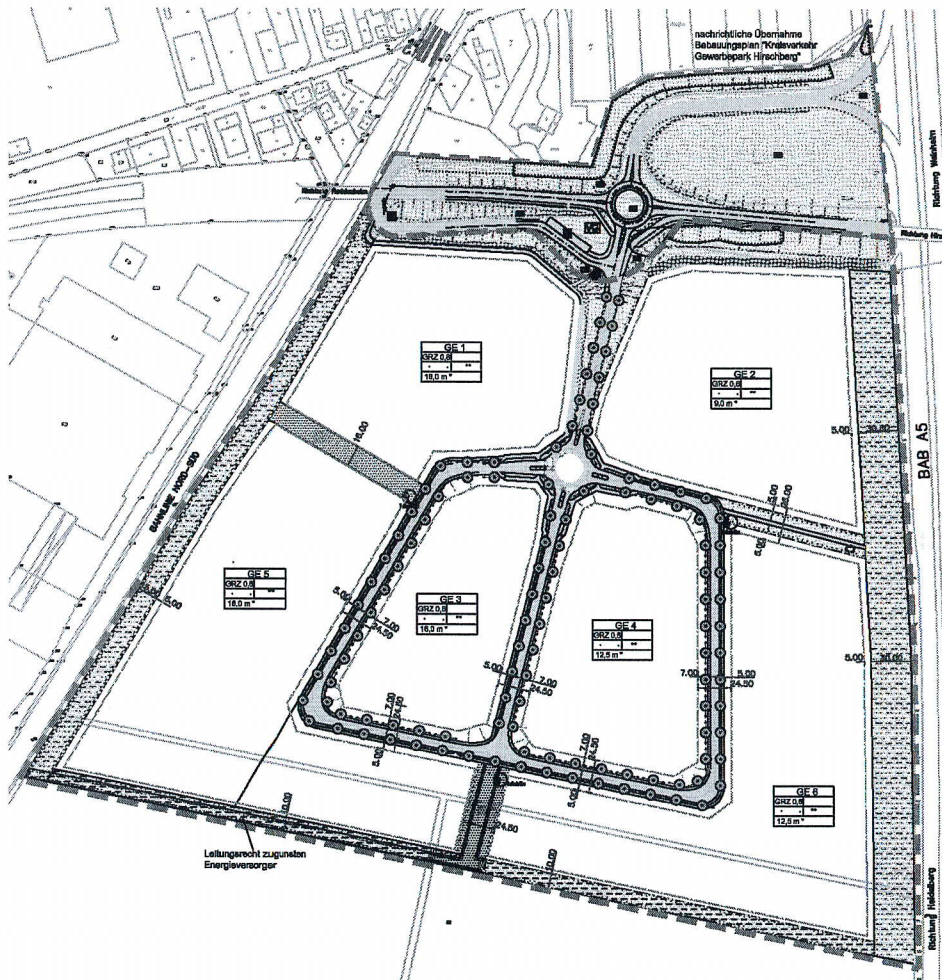


Abbildung: Bestehender BP "Gewerbepark Hirschberg Süd"

### 3.5 Durchführung als einfaches Verfahren

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die formellen Verfahrensvorschriften des BauGB und die materiellrechtlichen Anforderungen an den Planinhalt grundsätzlich auch für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen. Nur wenn durch die vorgesehene Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anwenden, sofern

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und

2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleiben die im BP „Gewerbepark Hirschberg Süd“ getroffenen Festsetzungen bestehen, lediglich die Festsetzungen zum Nutzungskonzept des Gewerbeparks werden gemäß der Zielsetzung konkretisiert. Damit werden die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Änderung nicht berührt.

Die Änderung betrifft zudem weder Vorhaben, die gem. Anlage 1 des UVPG zu prüfen wären noch beeinträchtigt sie die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (*Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*). Demzufolge wird die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Hirschberg Süd“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Da für die vorliegende Bebauungsplanänderung das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB

- die Durchführung der Umweltprüfung,
- die Erstellung eines Umweltberichts sowie
- die Angabe, welche Umweltbezogenen Informationen verfügbar sind nicht erforderlich.

#### **4 Begründung der geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen**

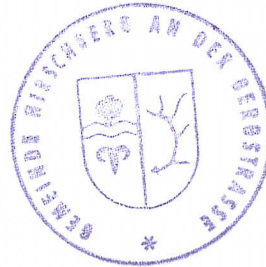
Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird die Festsetzung getroffen, dass Gastronomiebetriebe, sofern sie in eine Hauptnutzung des Baugrundstückes baulich integriert sind oder eine eigenständige Hauptnutzung des Baugrundstückes darstellen und über eigene Bewirtungsflächen überwiegend im Gebäude verfügen, zulässig sind. Offene Lagerplätze, sofern sie 50 % der zulässigen GRZ überschreiten sowie mobile und feste Verkaufs- und Gastronomiestände werden im Plangebiet nicht zugelassen.

Die getroffenen Festsetzungen verhindern die Ansiedlung von minderwertigen Nutzungen, wie offene Lagerplätze, feste sowie mobile Verkaufs- und Gastronomiestände, die der gewünschten städtebaulichen Qualität des Gewerbeparks mit regionaler Bedeutung nicht gerecht werden. Durch die Bebauungsplanänderung wird die vorhandene städtebauliche Qualität des Gebietes gewahrt und auch in Zukunft gesichert. Der hochwertige Gewerbestandort „Gewerbepark Hirschberg Süd“ bleibt weiterhin attraktiv für Gewerbetreibende.

Der bestehende Bedarf an einer gastronomischen Versorgung des Gebiets, dessen Deckung sicherlich zur Gebietsaufwertung beiträgt, soll möglich sein. Lediglich die sich in letzter Zeit abzeichnende Ansiedlung Qualitätsmindernder Verkaufs- und Gastronomiestände sollen in Zukunft nicht möglich sein. Städtebaulich wünschenswert ist die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebs, der sich entweder in das Hauptgebäude einer anderweitigen Nutzung integriert oder eine alleinige Hauptnutzung eines Grundstücks darstellt. In beiden Fällen muss die Bewirtungsfläche zu einem überwiegenden Teil innerhalb des Gebäudes liegen.

Durch die Begrenzung der offenen Lagerfläche auf 50% der zulässigen GRZ soll verhindert werden, dass ganze Grundstücke lediglich als Lagerplatz genutzt werden und somit eine ansprechende städtebauliche Entwicklung des Gewerbeparks verhindern.

Hirschberg a.d.B., den 27.04.2006



*Werner Oeldorf*

Werner Oeldorf  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

### Verfahrensablauf nach BauGB

#### § 2 Abs. 1

Einleitung des Verfahrens durch Beschluss  
des Gemeinderates

22.11.2005

Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses

02.12.2005

#### § 3 und § 4

Billigung des Planentwurfs durch den  
Gemeinderat und Offenlagebeschluss

31.01.2006

Bekanntmachung der Auslegung des  
Planentwurfes mit dem Hinweis,  
dass Bedenken und Anregungen während  
der Auslegung vorgebracht werden können

17.02.2006

Auslegung des Planentwurfes mit Begründung

27.02.2006 – 27.03.2006

Benachrichtigung der Träger öffentlicher  
Belange von der Offenlage

06.02.2006

Prüfung der Bedenken und Anregungen der  
Träger öffentlicher Belange durch  
den Gemeinderat

26.04.2006

#### § 10 Abs. 1

Satzungsbeschluss durch den  
Gemeinderat

26.04.2006

#### § 10 Abs. 3

Öffentliche Bekanntmachung  
Inkrafttreten des Bebauungsplanes

05.05.2006

Hirschberg a.d.B. , 05.05.2006



*Werner Oeldorf*  
Werner Oeldorf  
Bürgermeister