



**GEMEINDE HIRSCHBERG**

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEPARK HIRSCHBERG SÜD**

Fassung vom 23. Januar 2001

**BEBAUUNGSPLAN  
GEWERBEPARK  
HIRSCHBERG SÜD**



## **II Begründung**

### **1. Anlass des Bebauungsplans**

#### **1.1 Bedarf**

Mit der Ausweisung gewerblicher Bauflächen wird hauptsächlich dem Bedarf im regionalen Umfeld und übergemeindlichen Bedarf Rechnung getragen. Der Nachbarschaftsverband stellt in der Begründung zur parallelen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 1983 dar, dass die Flächengröße des ausgewiesenen Plangebietes bereits durch die Ausweisung in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes definitiv vorgegeben wird. Der Flächennutzungsplan muss diesem vorgegebenen Ziel folgen, die Bedarfsfrage ist bereits auf regionalplanerischer Ebene abgewogen worden. Der Bebauungsplan folgt mit seinem Geltungsbereich der Flächenfigur des Regionalplanes und der parallel entwickelten Flächenutzungsplanänderung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Hirschberg a.d.B. hat dem Vorhaben der Entwicklung des Gewerbeparks Hirschberg Süd durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan zugestimmt.

Das Wirtschaftsministerium des Landes hat aufgrund der günstigen Lage der Fläche sein Interesse an dem Vorhaben signalisiert.

Die Gemeinde hat, angeregt durch ihrem Arbeitskreis Handel und Gewerbe, das Ziel, durch wohnortnahe Arbeitsplätze ökologisch und volkswirtschaftlich unerwünschte Pendlerbewegungen zu vermeiden. Damit greift sie das Leitbild des Raumordnungsverbands auf, das sich unter dem Begriff "der Region der kurzen Wege" für die dezentrale Schaffung von Arbeitsplätzen ausspricht.

Außerdem waren u.a. folgende Faktoren für das Aufgreifen der regionalplanerischen Vorgaben maßgebend:

- Die Gemeinde verfügt derzeit nur über 9 ha Gewerbefläche (Gewann Speck), die fern vom Ortskern gelegen und wegen der außerordentlich problematischen und aufwendigen Erschließung über Weinheimer Gemarkung über den Altbestand von 4 ha hinaus bislang nicht realisiert werden konnte. Hinzuzurechnen sind noch 1,3 ha aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Gewann Sterzwinkel, die insbesondere der Nahversorgung vorbehalten sind.
- Unter den Städten und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim weist Hirschberg mit 0,32 % zusammen mit Ilvesheim (0,35 %) und Oftersheim (0,31 %) die geringste Anzahl von Beschäftigten innerhalb des Verbandsgebiets aus (vgl. Einwohner-, Beschäftigten- und Flächendaten der Städte und Gemeinden des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-

Mannheim). Im Jahre 1999 hat sich der größte Arbeitgeber in der Gemeinde, ein EDV-Dienstleistungsunternehmen, aufgrund fehlender geeigneter Gewerbeflächen in Hirschberg entschlossen, sich im benachbarten Gewerbegebiet Heddesheim anzusiedeln. Nur durch die Bereitstellung von zusätzlichen Flächen kann eine flexible Reaktion auf akut auftretende Nachfrage erfolgen.

- Die geplanten Flächen im Gewerbepark Hirschberg Süd umfassen eine Gesamtfläche von 25,5 ha (Bruttobauland). Sie sind aus beiden Ortsteilen der Gemeinde Hirschberg gleich gut zu erreichen. Angesichts der sehr guten Verkehrsanbindung über die A 5 und die Bahn (Haltepunkt im geplanten S-Bahn Netz) besteht für die Bauflächen eine ausreichend regionale und überregionale Nachfrage.
- Der technische Fortschritt, unterschiedliche Flächenanforderungen einzelner Firmen innerhalb einer Branche, die Globalisierung und weitere Fakten machen eine seriöse, quantitative und qualitative Vorausschätzung des Flächenbedarfs mit mathematisch gestützten Rechenmodellen äußerst schwer und höchst unsicher. Das lokale und ständig gepflegte Wissen um die wirtschaftliche Entwicklung und die Nachfragesituation wird daher bei der Ausweisung und Dimensionierung von gewerblichen Bauflächen zur Grundvoraussetzung. Unter Verweis auf die Begründung zur parallelen Fortschreibung des FNP kann festgestellt werden, dass die quantitative und qualitative Form der Ausweisung des Gewerbeparks Hirschberg Süd das regionale und verbandsweite Angebot an Gewerbeflächen ergänzt und lokale Entwicklungschancen berücksichtigt. Die Marktanalyse des Projektentwicklers hat einen Bedarf flächenintensiver Gewerbebetriebe ergeben. Auf die tatsächliche Nachfrage u.a. nach zwischen 25.000 und 35.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken wurden die Baufenster abgestimmt. Auf diese Nachfragestruktur wurde auch die Gesamtgröße des Flächenausweisung des Bebauungsplanes abgestimmt. Da dem Projektentwickler bereits Anfrage nach über 60% der Bauflächen vorliegen, erscheint es sinnvoll den Gewerbepark in einem Abschnitt zu erschließen.

## 1.2 Zielsetzungen

Die Entwicklung des Gebiets dient der Schaffung von Ansiedlungsflächen für Gewerbebetriebe im Allgemeinen. Das Ziel der Entwicklung eines auch unter ökologischen und freiraumgestalterischen Aspekten hochwertigen Gewerbe Parks spielt eine wesentliche Rolle. Das Umfeld der zukünftigen Gewerbebetriebe soll durch grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung von öffentlichen und privaten Freiflächen gestaltet werden. Dies beinhaltet auch die Ausweisung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die durch die Bebauung des Gebiets erforderlich werden.

Mit der Entwicklung und folgender Umsetzung des Plans soll an einer sehr gut erreichbaren Stelle des Gemeindegebiets mit direktem Autobahn- und Bahnanschluss, angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Heddesheim und in ausreichender Entfernung zu schutzwürdiger Wohnbebauung ein attraktiver Gewerbe Park geschaffen werden, der hohe Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild des Gesamtkomplexes stellt und damit die westlich der Bahnlinie bereits vorhandene Gewerbefläche der Gemeinde Heddesheim aufwertet.

## 2. Planungsvorgaben

Die Ziele der Regionalplanung, der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung sind grundlegende Planungsvorgaben bei der Erarbeitung des Bebauungsplans. Weiterhin spielen die kommunalen Entwicklungsplanungen und der parallel erarbeitete Grünordnungsplan eine wesentliche Rolle.

### 2.1 Regionalplan Unterer Neckar

Der Regionalplan trifft seine Aussage für den Planungsbereich vor dem Hintergrund der sich wandelnden Raumansprüche und Standortanforderungen der gewerblichen Wirtschaft außerhalb der Versorgungskerne der zentralen Orte und der übrigen vorhandenen Standorte. Er weist den Bereich als **Schwerpunkt für Industrie- und Dienstleistungseinrichtungen** (Regionaler Entwicklungspark) verbindlich mit einer Fläche von ca. 25 ha aus. Er stellt hierfür somit den grundsätzlichen Bedarf dar. Generell sagt der Regionalplan aus, dass diese Schwerpunkte den steigenden, auch ökologisch orientierten Ansprüchen an hochwertige Arbeitsplätze genügen sollen.

Für die Autobahn A5 ist im Regionalplan eine Erweiterung auf sechs Fahrspuren vorgesehen, wobei zu dieser Aussage noch keine konkreten Planungen seitens der zuständigen Behörde vorliegen. Durch

die Maßnahme wird das regionalplanerische Ziel nicht tangiert, da entsprechende Freihaltezonen berücksichtigt sind.

Die Gemeinde Hirschberg liegt in dem Bereich zwischen den Oberzentren Mannheim und Heidelberg und dem Mittelzentrum Weinheim. Die angrenzende Stadt Ladenburg wird im Regionalplan als Unterzentrum eingestuft.

Die Gemeinde wird dem „engeren Verdichtungsraum“ zugeordnet. Er ist in seiner räumlichen Struktur so zu gestalten, dass er seine übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben erfüllen kann.

## **2.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

### **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim mit Stand von 1983 wird für den Planungsbereich in einem parallelen Verfahren geändert. Die Änderung umfasst die Ausweisung einer „gewerblichen Baufläche“ im räumlichen Umfang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ursprünglich ist dieser Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der Begründung zu dieser Änderung des FNP heißt es, dass aufgrund der verbindlichen Zielformulierungen des Regionalplanes „für das Plangebiet von Hirschberg die Nutzungsbreite von Industrie bis Dienstleistung und auch die Flächengröße vorgegeben ist.“ Die Änderung folgt mit der Ausweisung der gewerblichen Bauflächen diesem Ziel. Zudem setzt sich der FNP mit den ergänzenden Grundsätzen der Regionalplanung („hochwertige Arbeitsplätze“, „interkommunal abgestimmte Ausweisung“) auseinander, die durch ihre schwächere Bindungswirkung jedoch dem Abwägungsprozess der Planungsträger unterliegen.

Das Leitbild zum Flächennutzungsplan 2015 sieht die Flächen des Gewerbestands in Übernahme der regionalplanerischen Vorgaben als gewerbliche Entwicklungsfläche vor. Die Flächenausweisung steht im Kontext mit den übrigen Entwicklungsflächen des Nachbarschaftsverbandes. Hinsichtlich der inhaltlichen Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben eines „regionalen Entwicklungsparks“ sei auf die Ausführungen des Flächennutzungsplanes und die Planungen „Modell der räumlichen Ordnung“ verwiesen.

Die Ausweisung bezieht nachbarschaftliche Zusammenhänge mit ein und steht im Einklang mit dem Vorsorgegebot (Verbesserung der Wirtschaftsstruktur) sowie der regionalen, verbandsweiten und lokalen Entwicklung.

Alle Städte und Gemeinden des Nachbarschaftsverbandes waren bereits 1998 bei der Diskussion um das Leitbild zur Entwicklung des Flächennutzungsplanes in den Prozess der interkommunalen Abstimmung eingebunden. Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan entwickelten Flächennutzungsplanänderung wurden erneut alle Verbandsgemeinden in den Abstimmungsprozess eingebunden. Der FNP belegt hiermit, dass die Bauleitplanung dem Grundsatz der Regionalplanung Rechnung trägt.

### **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan liegt für den Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim mit Stand vom August 1999 vor. Er berücksichtigt bereits eine gewerbliche Entwicklung in diesem Bereich.

Der Landschaftsplan formuliert für den Planungsbereich das Ziel die Landschaftszersiedlung und bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden und bauliche Maßnahmen auf die Abrundung bestehender Siedlungsflächen bzw. auf siedlungsbedingt vorbelastete Flächen zu beschränken.

Er beurteilt die beabsichtigten Siedlungserweiterungen mit den landschaftsplanerischen Zielen als bedingt vereinbar. Er geht von überwiegend mittleren Konflikten und vermeid-, minder- und ausgleichbaren Beeinträchtigungen aus. Kompensationsmaßnahmen sollen in dem Projektgebiet durch Renaturierung, Extensivierung, Nutzungsänderung oder sonstige Maßnahmen im Rahmen eines abgestimmten Gesamtkonzepts erfolgen. Gleichzeitig wird auf notwendige Maßnahmen zum Klimaausgleich und zur Durchlüftung hingewiesen.

Mit dem Leitziel „keine Fläche soll verarmt sein“ wird der Planungsbereich als Schwerpunktbereich für Biotopneuanlagen ausgewiesen.

## **3. Geltungsbereich und Bestand**

### **3.1 Geltungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt auf der Gemarkung der Gemeinde Hirschberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die L 541, im Osten durch die BAB A 5 und im Westen durch die Bahnlinie Darmstadt-Heidelberg begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 26 ha des Gewann „Rott“, Flst.Nr. 3915 und Teile des Flst.Nr. 3915/1.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Abgrenzung des Geltungsbereichs wurde von dem Gemeinderat am 08. Dezember 1999 beschlossen. Am 28. März 2000 hat der Gemeinderat eine Erweiterung des Geltungsbereichs um 0,5 ha in südliche Richtung beschlossen.

Im Verfahrensverlauf wurde mit Beschluss vom 23.5.2000 der nördliche Teil – mit der unmittelbaren Anbindung an die L 541 mittels eines Kreisverkehrsplatzes - abgetrennt. Entsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Bereich angepasst. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kreisverkehr Gewerbepark Hirschberg“ folgt die Gemeinde den Vorschlägen der Straßenverkehrsbehörden, die eine Aufnahme aller für den Kreisverkehr und die Anschlüsse an die BAB relevanten Belange fordert. Die Inhalte des Bebauungsplanes „Kreisverkehr Gewerbepark Hirschberg“ werden in die Plankarte nachrichtlich übernommen.

### **3.2 Bestandssituation und aktuelle Flächennutzungen**

Das Planungsgebiet wird durch intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Nur in den Randbereichen zur Bahnlinie, Autobahn und zur Landesstraße sind wertvolle Gehölzstrukturen vorhanden. Die südlich angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Von der Landesstraße abzweigend verläuft in westliche Richtung und dann unter der Bahnbrücke hindurch in nördlicher Richtung die Erschließungsstraße für die nördlich des Straßendamms liegende Müllumladestation. Nördlich der Landesstraße liegt die Autobahnauffahrt Hirschberg.

Bebauung ist im Planungsgebiet nicht vorhanden. Westlich der Bahnlinie befindet sich das Gewerbegebiet Heddesheim, ein landwirtschaftlicher Betrieb liegt ca. 300m südlich der Plangebietsgrenze.

Auf der Böschung an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes sind Teile der bestehenden Gehölzflächen auf den Böschungen als §24a – Biotop kartiert. Diese Flächen werden als zu erhaltenden Gehölzbestände in den Bebauungsplan aufgenommen und durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

### **3.3 Naturräumliche Lage und potentielle vorhandene Vegetation**

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Hessische Rheinebene, hier in der Untereinheit Weinheim-Großsachsener Schuttkegel. Es handelt sich überwiegend um fruchtbares Acker- und Gemüseanbaugelände. Hirschberg befindet sich im Bereich des ausgedehnten Neckarschwemmkegels, der sich flach gegen das westlich anschließende Neckarried absetzt.

Als potentiell natürliche Vegetation wäre gemäß der vorhandenen Standortausprägung und in Anlehnung an die Standortkarte der Vegetation im Geltungsbereich ein frischer bis feuchter, reicher Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald zu erwarten. Aufgrund der Siedlungstätigkeit und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind diese Endstadien der natürlichen Vegetationsentwicklung nicht mehr zu finden.

## **4. Planinhalte und Festsetzungen**

### **4.1 Funktions- und Nutzungskonzept**

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Aufgrund der von der Gemeinde definierten Ziele für das Planungsgebiet werden die nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss sollen von vornherein Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung im Gebiet und Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Das Gebiet dient somit der uneingeschränkten Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art. Die Festsetzungen des B.-Plans begünstigen die Ansiedlung von nichtstörenden, dienstleistungsorientierten Gewerbebetrieben (Verkehrsgunst, Lagequalitäten Bergstrasse). Damit werden die zwingenden Vorgaben des Plansatzes 2.5.2. des Regionalplanes erfüllt. In der Begründung zu diesem Plansatz [vgl. Regionalplan S.69] wird darauf hingewiesen, dass „gleichwohl in einzelnen gewerblichen Schwerpunkten nicht nur für im wesentlichen nichtstörende Gewerbebetriebe (GE-Festsetzungen) Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen sind, sondern auch für Betriebe, die einen höheren Störungsgrad aufweisen

(GI-Festsetzung).“ Daraus ist zu schließen, dass eine GE-Festsetzung – wie beim Gewerbepark Hirschberg-Süd vorgesehen – bereits voll dem Leitbild des Regionalplanes für Gewerbeschwerpunkte entspricht. Alle Betriebe, die für ihre Entwicklung lediglich eine GE-Festsetzung brauchen, können nach dem, Regionalplan als im „wesentlichen nicht störende Gewerbebetriebe“ eingestuft werden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit angrenzender Ortszentren, werden Einzelhandelsbetriebe mit einem innenstadtrelevanten Sortiment entsprechend der folgenden Liste generell ausgeschlossen.

- Lebensmittel
- Bekleidung
- Drogerie
- Schuhe
- Uhren/ Schmuck
- Spielwaren.

#### 4.2 Bebauungskonzept

Da es sich bei dem Planungsgebiet um ein sehr ebenes Gelände handelt kann eine Gestaltung des Geländes im wesentlichen nur über die Dichte der Bebauung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgen. Lediglich der Damm der Landesstraße im Norden strukturiert die Landschaft in diesem Bereich und grenzt gleichzeitig das Gebiet nach Norden hin ab. Um eine Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu gewährleisten soll die Bebauungsdichte und die Höhe der geplanten Gebäude von Nordwesten nach Südosten hin reduziert werden.

Durch eine Abstufung der **Grundflächenzahl** (maximaler Anteil der bebauten Fläche an der überbaubaren Grundstücksfläche) von 0,8 im Nordwesten auf 0,6 im Südosten und die **Traufhöhe der baulichen Anlagen** von Nordwest nach Südost von 18m auf 12,5m bzw. 9m soll dieses Ziel erreicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch **Baugrenzen** festgelegt.

Begrünungsmaßnahmen im und entlang des Straßenraums und die Durchgrünung der Bauflächen soll das Gebiet nach innen strukturieren.

Zur Sicherstellung, dass von Dachflächen keine durch Schadstoffe belasteten Abwässer zur Versickerung kommen, darf zur Dacheindeckung kein unbeschichtetes oder in ähnlicher Weise behandeltes Metall (Kupfer, Zink, Blei etc.) verwendet werden. Ebenso dürfen Regenrinnen und Regenfallrohre nicht aus diesen Materialien bestehen.

### **4.3 Garagen und Stellplätze**

Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets erfordert eine hohe Anzahl von betriebsbedingten PKW- und LKW-Stellplätzen sowie PKW-Stellplätze für Beschäftigte und Besucher. Stellplätze sind in allen Bereichen zulässig, wobei die Errichtung von Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist.

PKW-Stellplätze sind, soweit dies nicht durch weitere Bestimmungen unzulässig ist, mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Schotterrassen, wasserdurchlässigem Pflasterbelag u.a. auszubauen.

### **4.4 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

#### **Straßenverkehrserschließung**

Die externe Verkehrserschließung des Gebiets erfolgt über eine Stichstraße von der Landesstraße L 541 aus. Über einen geplanten Kreisverkehr, auf den auch die Autobahnausfahrt stößt, erfolgt in südliche Richtung die Erschließung des Gebiets. Die bestehende Erschließungsstraße in Richtung Müllumladestation wird aufgrund der Errichtung des Kreisverkehrs in einer Schleife nach Süden verlegt. Die von der Landesstraße kommende Stichstraße wird über einen im Gebiet liegenden Kreis in eine östliche und eine westliche Erschließungsschleife gespalten.

Die Aufteilung und Dimensionierung des Straßenraums erfolgt aufgrund der erwarteten Verkehrsbelastung und dem geplanten Charakter des Gebiets. Die Straßenbreite wird mit 12,5m festgelegt. Darin enthalten ist eine Fahrbahn von 6,5m, ein Gehweg von 2m auf der einen und ein Park- und Grünstreifen und ein Gehweg von je 2m auf der anderen Fahrbahnseite. Lediglich im Kreisverkehr werden die Gehwege mit 3m ausgewiesen, da sie ebenso von Radfahrern genutzt werden sollen. Aufgrund des begrenzten Verkehrsaufkommens bei niedrigen Geschwindigkeiten wird davon ausgegangen, dass Radfahrer problemlos über die Straßen geführt werden können. Ein in nördliche Richtung verlaufender Geh- und Radweg in Richtung Bahnhof wird mit 3m ausgewiesen.

### Auswirkung der Erschließung auf bestehende Verkehrswege

Die durch den Gewerbepark zu erwartenden einzelnen Verkehrsströme wurden durch das Ing.-Büro Koehler, Leutwein und Partner detailliert analysiert. Auf dieses dem Bebauungsplan beigegefügte Gutachten und die ergänzenden Stellungnahmen des Planungsbüros sei verwiesen. Das Gutachten wurde zur Dimensionierung des Kreisverkehrsplatzes an der L 541 erstellt. Es ermöglicht darüber hinaus die Einbeziehung der verkehrstechnischen Belange in die Abwägungsentscheidung des Bebauungsplanes.

Ebenso hat das Verkehrsplanungsbüro bereits in früheren Jahren die Verkehrsbelastung auf dem Straßennetz der Gemeinde Hirschberg analysiert. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass die klassifizierten Straßen in der Ortslage Heddesheim selbst hauptsächlich durch Ziel- und Quellverkehre belastet sind, nicht jedoch mit regionalen Durchgangsverkehr (etwa vom bestehenden Heddesheimer Gewerbegebiet ausgehend). Es ist zwar nicht auszuschließen, dass die Gesamtverkehrsbelastung in Heddesheim weiter ansteigt. Es ist jedoch unwahrscheinlich, dass sich durch die Entwicklung des Gewerbeparks Hirschberg Süd ein zusätzlicher Durchgangsverkehr entwickelt.

Jede Entwicklung, ob gewerblicher oder sonstiger Art bringt eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf benachbarte Gebiete mit sich. Dabei ist zwischen dem Vorteilen (Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft, Arbeitsplätze, Bedarfsabdeckung) und den Nachteilen (Verkehrsbelastung etc.) abzuwägen. Hier ist zu sagen, dass der Hauptverkehr (70%) über die Autobahn abfließt, und nur ein relativ geringer Anteil auf die Richtungen Heddesheim (17%) **und** Hirschberg (13%) entfällt. Der Ansatz für das Verkehrsgutachten war vorrangig die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs. Daher wurden Szenarien unter denkbar ungünstigen Verkehrsbedingungen entwickelt. Hieraus lassen sich nur Rückschlüsse über eine extreme Entwicklung ziehen. Die Leistungsfähigkeit der Landstraße sowie des zukünftigen Knotenpunktes wird nach Erschließung des Gewerbeparks durch den Gutachter als „Gut“ bezeichnet. Probleme in der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes über den Knotenpunkt hinaus wurden auch von den beteiligten Straßenbaubehörden nicht gesehen. Gerade der überörtliche Güterverkehr wird hauptsächlich über die Autobahnanbindung direkt abfließen. Die weitere Gestaltung der klassifizierten Straßennetze beispielsweise auf der Gemarkung Heddesheim entzieht sich zwar der Einflussnahme der Gemeinde Hirschberg. Der Nachbarschaftsverband wird jedoch die südliche Umgehungsstraße Heddesheims - zur Entlastung der Ortsdurchfahrt - mit einer präzisen Beschreibung der Dringlichkeit dieser Baumaßnahme in den Flächennutzungsplan 2015 aufnehmen, um damit auf Landesebene die Prioritäten für die unterschiedlichen Straßenbaumaßnahmen des Landes im Interesse der Nachbargemeinde Heddesheim zu beeinflussen.

#### 4.4.2 ÖPNV/SPNV

Die Anbindung an ÖPNV ist durch die Erweiterung der vorhandenen Linie 629 (Großsachsen-Heddesheim) oder ein zusätzliches Angebot möglich. Es können nach Durchführung der Detailplanung und Klärung der Finanzier- und Realisierbarkeit, je nach Bedarf und Abstimmung mit Verkehrsträger und VRN, im Plangebiet Haltepunkte festgelegt werden. Im Plangebiet sind jedoch hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich.

Das Plangebiet ist schon jetzt, wenn auch sicher nicht ausreichend, durch den DB-Bahnhof Großsachsen/Heddesheim an den SPNV angebunden. Die Gemeinde Hirschberg hat daher - in Übereinstimmung mit der Gemeinde Heddesheim - die Ausweisung des Bahnhofes als künftiger S-Bahn-Haltepunkt beantragt.

Darüber hinaus lassen die Gemeinden Hirschberg und Heddesheim, gemeinsam mit dem Verkehrsverbund, prüfen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Stadtbahnverbindung zwischen dem OEG-Bahnhof Heddesheim und der Bergstraßenlinie möglich ist. Diese projektierte Linie wird an den Bahnhof angebunden und kann so die Anbindung des Gewerbegebiets an ÖPNV/SPNV noch verbessern.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den in Abstimmung mit der Gemeinde Heddesheim bereits eingerichteten Ruftaxiverkehr zwischen beiden Gemeinden so zu erweitern und zu ergänzen, dass das Gewerbegebiet eingebunden werden kann.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Gebiets erfolgt über eine neue Wasserleitung die von Osten kommend in das Gebiet hineingeführt wird. Die Leitungstrasse verläuft teilweise parallel zur Autobahn. Im weiteren folgt der Verlauf dem öffentlichen Straßenraum. Durch die fachlichen Voruntersuchungen erfolgte hinsichtlich der Ver- und Entsorgung eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

Die Versorgung des Gebiets erfolgt zudem über eine Leitung die parallel zur südlichen Grenze von Westen kommend in das Gebiet hineinläuft. Zur Sicherung des Anschlusses des Gebiets wird innerhalb der privaten Grünfläche im Süden des Gebiets ein Geh- und Leitungsrecht eingetragen. Ebenso erfolgt die Ausweisung von drei bereits in der Planung feststehenden Trafostationen. Weitere Versorgungseinrichtungen sind im Gebiet zulässig, auch wenn die Standorte nicht in den Plan eingetragen sind.

Die Abwasserentsorgung erfolgt parallel zur Wasserversorgung über ein Pumpwerk, welches in der östlich liegenden Grünfläche geplant ist.

Das unbelastete Oberflächenwasser (z.B. von Dachflächen, PKW-Parkplätzen, Fußwegen und Aufenthaltsbereichen, Lagerplätzen ohne Schwerlastverkehr etc.) ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder soweit dies nicht möglich ist den Überlaufmulden in den öffentlichen Grün- und Ausgleichsflächen zuzuleiten. Das Entwässerungskonzept geht davon aus, dass mindestens 60 % der Baufeldflächen oberflächennah abgeleitet bzw. in bewachsene Versickerungsmulden eingeleitet werden. Die verbleibenden Oberflächenwässer sowie die Abwässer werden in die Kanalisation abgeführt.

Das Plangebiet liegt abseits der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen. Die Gemeinde hat daher bereits 1995 in einer Machbarkeitsstudie die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle, ökologisch und wirtschaftlich vernünftige Erschließung erhoben und bewertet. Dabei wurde zunächst geprüft, in wie weit eine Anbindung an die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde Heddesheim (angrenzendes Gewerbegebiet) möglich ist. Dabei war nach Aussage der Gemeinde Heddesheim ein Anschluss an das Heddesheimer Netz aus technischen Gründen nicht möglich. Die Studie hat sich daher für die jetzt (modifizierte) eigenständige Erschließung ausgesprochen.

#### **4.6 Grünflächen**

Der Übergang in die Landschaft soll durch Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen des Plangebiets erfolgen. Hierzu werden sowohl öffentliche als auch private Grünflächen festgesetzt. Um dieses Ziel auch auf den privaten Freiflächen durchzusetzen wird für die nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt, dass diese nur zu maximal 40% befestigt werden dürfen. Ebenso wird in diesen Bereichen der Bau von Garagen ausgeschlossen.

Da die konkrete Grundstücksaufteilung in dem Gebiet bislang noch unklar ist, lassen sich nur bedingt Flächen zur Durchgrünung des Gebiets festlegen. Analog zu dem Stich von der östlichen Erschließungsschleife in Richtung Autobahn erfolgt im westlichen Bereich die Festsetzung eines Planungskorridors, in dem eine private Grünfläche von 16m Breite verwirklicht werden muss. Diese ist verschiebbar und richtet sich nach der konkreten Grundstücksaufteilung. Diese Fläche ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplan zu begrünen.

Auf der Böschung an der nördlichen Grenze des Bebauungsplanes sind Teile der bestehenden Gehölzflächen auf den Böschungen als §24a – Biotop kartiert. Diese Flächen werden als zu erhaltenden Gehölzbestände nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### **4.7 Gestaltung**

Zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten werden wesentliche Festsetzungen getroffen, ohne jedoch die notwendige Flexibilität der Planung zu sehr einzuschränken.

##### **Dachform und Gestaltung**

Die Errichtung von Satteldächern wird im gesamten Planungsgebiet ausgeschlossen, da dies zum einen zu einer nicht gewollten Höhenentwicklung der Gebäude führen würde, zum anderen nicht dem Erscheinungsbild eines modernen Gewerbegebiets entspricht. Alle anderen Dachformen sollen mit gewissen Einschränkungen bzw. Anforderungen an deren Gestaltung zulässig sein.

Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer (maximale Neigung 6°) müssen begrünt werden. Ausgenommen davon sind transparente Flächen und Technikaufbauten. Andere Dächer dürfen die Gebäudehöhe maximal um 4m überragen.

##### **Fassaden**

Da es sich bei Fassaden von Gewerbebetrieben teilweise um große, geschlossene Flächen handelt, sind in Bezug auf diese besondere Gestaltungsempfehlungen erforderlich. Unter Berücksichtigung einer maximalen Planungsfreiheit aber auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte sind geschlossene Fassaden mit Kletter- und Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen. Gebäudeteile, die für die Nutzung wesentlich sind, können ausgespart werden.

##### **Werbeanlagen und sonstige bauliche Anlagen**

Werbeanlagen dienen der Darstellung der Gewerbebetriebe nach außen. Sie müssen sich jedoch im Zusammenhang mit der Gesamtgestaltung des Gebiets gewissen Regeln unterwerfen, um das Gesamterscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen.

Werbeanlagen sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Sie dürfen jedoch die jeweils zugelassene Traufhöhe nur um maximal 5m überschreiten. Innerhalb eines Streifens entlang der Autobahn (100m) sind sie jedoch von der Zustimmungspflicht des Autobahnamtes abhängig.

Zur Präsentation des Gesamtgebiets und dessen Sichtbarkeit wird in dem zentralen Kreisverkehr ein Werbepylon von maximal 28m Höhe zugelassen.

Sonstige bauliche Anlagen werden zur Einbindung in die Gesamtgestaltung des Gebiets in ihrer Höhenentwicklung beschränkt. Sie dürfen die jeweils zugelassene Traufhöhe nur um maximal 5m überschreiten.

### **Einfriedungen**

Einfriedungen bestimmen das innere Erscheinungsbild eines Gebiets wesentlich mit. Sie können, je nachdem wie ihre Höhenentwicklung ist, starke Sichtbarrieren innerhalb eines Gebiets darstellen.

Einfriedungen sind aus diesem Grund nur in durchbrochener Form als Laubgehölze oder transparente Holz-, Draht- oder Metallgitterzäune mit einer Hinterpflanzung aus Hecken auszuführen. Ihre maximale Höhe darf 2m nicht überschreiten.

Mauern und Stützmauern dürfen aus o.g. Gründen eine Höhe von 0,8m nicht überschreiten.

Die Abgrenzung von ebenerdigen Stellplätzen darf ausschließlich durch Pflanzhecken erfolgen.

## **4.8 Grünordnungsplan**

Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Durch grünordnerische Festsetzungen sollen unvermeidbare Beeinträchtigungen verringert bzw. soweit wie möglich ausgeglichen werden.

Im Rahmen des parallel erarbeiteten Grünordnungsplans wurde eine Bestandsaufnahme und -bewertung des Naturhaushalts durchgeführt. Darauf aufbauend wurde der durch die mögliche Nutzung absehbare Eingriff bewertet.

Durch den Eingriff werden die überwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Landwirtschaftsflächen durch Bebauung und Versiegelung beseitigt und überprägt. Es kommt zu einer Veränderung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung, Abfluss

verhalten von Niederschlagswasser), ebenso zu Veränderungen des lokalen Kleinklimas und des Landschaftsbildes.

### **Boden**

Mit der Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen wird Boden mit seinen vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt vernichtet. Die im Hinblick auf das Grundwasser wichtige Funktion der Böden als Filter von Schadstoffen, Standort für

Lebensräume von Pflanzen und Tieren sowie die Funktion der Böden als Speicher von Niederschlagswasser können nur noch eingeschränkt erfüllt werden.

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource. Daher ist die Überbauung und Versiegelung von Boden als nachhaltiger und erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden zu bewerten. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans wird sich die Versiegelungsrate bis auf 60% erhöhen. Ein Ausgleich des Bodenverlustes durch Entsiegelung ist im Plangebiet nicht möglich. Es ist jedoch eine flächensparende Bebauung und Reduzierung der Erschließungsflächenanteile vorgesehen. Eine Teilkompensation kann durch Aufgabe der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich zukünftiger, naturnaher Vegetationsflächen erreicht werden. Ein weiterer Teilausgleich ergibt sich durch die extensive Begrünung der Flachdachflächen. Hier können eingeschränkt neue Bodenflächen entstehen.

### **Wasser**

Die Eingriffe in Bezug auf den Wasserhaushalt sind in der Versiegelung der Böden begründet. Die Grundwasserneubildung ist auf diesen Flächen nicht mehr möglich. Die Schwere des Eingriffs ist unmittelbar abhängig von der künftigen Versiegelungsrate und der Versiegelungsart.

Als positiv ist die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung mit dem hohen Düngereintrag zu werten. Hierdurch können negative Beeinträchtigungen des Grundwassers vermieden werden. Eine erhebliche Minderung und ein Ausgleich des Eingriffs erfolgt durch die großflächige Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers.

### **Klima**

Durch die vorgesehene Bebauung werden die lokalklimatischen Gegebenheiten innerhalb des Gebiets verändert. Offene vegetationsbestandene Flächen werden überbaut und versiegelt, wodurch sich die Strahlungsrate erhöht.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der geplanten Freiflächenanteile und der grünordnerischen Maßnahmen zur Erhaltung und Ergänzung der Durch- und Randbegrünung des Plangebiets keine nachhaltigen Veränderungen für das umliegende Gebiet resultieren, da insbesondere durch die dauerhafte Etablierung klimatisch günstiger Strukturen wie Neupflanzung von Bäumen, Erhalt und Neupflanzung von Gehölzstrukturen an den Rändern und eine starke

innere Durchgrünung, die Voraussetzungen für gute lokalklimatische Verhältnisse gegeben sind.

### **Arten und Biotope**

Die gesamte offene Feldflur geht durch die geplante Bebauung verloren. In die am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorhandenen Feldgehölze der Straßenböschung wird teilweise eingegriffen. Die Biotope gem. BNatSchG entlang der DB und der BAB bleiben erhalten.

Der Eingriff im Bereich der nördlichen Gehölzstrukturen wird durch direkt anschließende erhebliche Flächenvergrößerung mittelfristig kompensiert. Der Eingriff in die bislang genutzten Landwirtschaftsflächen ist als sehr gering einzustufen.

Im Vergleich zur heutigen Situation stellen die Ersatz- und Ausgleichspflanzungen im Gebiet und die Erhaltung bzw. Ergänzung der vernetzten Vegetationsstrukturen eine erhebliche Verbesserung dar.

### **Landschaftsbild und wohnortnahe Erholung**

Die bisher dominanten, strukturarmen Ackerflächen werden verschwinden. An ihre Stelle treten typische Merkmale besiedelter Flächen, mit großflächigen naturnahen Eingrünungsflächen und starke Durchgrünung des Baugebiets. Nach Beendigung der Baumaßnahme werden die Eingriffe in die nördlichen Gehölzstrukturen ausgeglichen. Die Eingriffe lassen sich mittel- bis langfristig völlig ausgleichen.

Die Entwicklung des Gebiets ist aus grünordnerischer Sicht als positiv zu werten. Die Neubebauung mit ihren flankierenden Maßnahmen werden das neue Gebiet harmonisch in die vorhandene Umgebung einfügen.

#### 4.8.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Für die Bewertung des Eingriffs in den Natur- und Landschaftshaushalt bilden die „Richtlinien zur Anwendung bei Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Hessischen Landwirtschaftsministeriums vom 09.02.1995 die Grundlage.

#### Eingriffs- und Ausgleichsberechnung

Bestand		Fläche je Biotoptyp	Wertfak- tor	Wertpunkte
1.	intensive landwirtschaftliche Nutzfläche	248.400 m <sup>2</sup>	11	2.732.400
2.	Feldweg und offene Parkfläche	2.250 m <sup>2</sup>	21	47.250
3.	Öffentliche Straßenfläche	1.780 m <sup>2</sup>	3	5.340
4.	Feldgehölzpflanzung entlang der L 541	16.552 m <sup>2</sup>	56	926.912
<b>Gesamt</b>				<b>3.711.902</b>

Planung		Fläche je Biototyp	Wertfak- tor	Wertpunkte
1.	Gebäude + 20%	152.477 m <sup>2</sup>	3	457.431
2.	Öffentliche Straßen	20.527 m <sup>2</sup>	3	61.581
3.	Teilversiegelte Flächen, Pkw-Abstellplätze, Wassergebunde Wege	18.784 m <sup>2</sup>	6.5	122.096
4.	Extensiv begrünte Dachflächen (30% aus Ziff. 1)	45.743 m <sup>2</sup>	19	869.117
5.	Private und öffentliche Grünflächen, Straßen- begleitgrün	42.529 m <sup>2</sup>	14	595.406
6.	Naturnahe Ausgleichs- fläche	22.848 m <sup>2</sup>	26	594.048
7.	Feldgehölzpflanzung an der Böschung L 541	11.817 m <sup>2</sup>	56	661.752
8.	Straßenbäume (je Stück 7m <sup>2</sup> Kronenflä- che)	980 m <sup>2</sup>	31	30.380
9.	Private Bäume als Pflanzbindung (je 200m <sup>2</sup> nicht überbauter Fläche=1 Baum je 7m <sup>2</sup> )	2.758 m <sup>2</sup>	28.5	78.603
<b>Gesamt</b>				<b>3.470.414</b>

	Biotopwert	in %
<b>Bestand</b>	3.711.902	100%
<b>Planung</b>	3.470.414	93.49%
<b>Differenz</b>	- 241.488	<b>6.51%</b>

#### **4.8.2 Kompensationsmaßnahmen**

Aus ökologischer Sicht sind die Ausgleichsmaßnahmen nicht völlig ausreichend um die geplanten Eingriffe auszugleichen. Sie enthalten jedoch Potentiale dem Plangebiet auf absehbare Zeit die ursprünglich vorhandene Gesamtleistungsfähigkeit zurück zu geben.

Die beschriebenen Maßnahmen sind somit gemäß § 1a BauGB geeignet, die entstehenden Eingriffe auszugleichen.

### **5. Hinweise**

#### **Gewerbelärm**

Die immissionsschutzrechtlichen Richtwerte dürfen durch die im zukünftigen Gewerbegebiet ansässigen Betriebe und Einrichtungen nicht überschritten werden. Die schalltechnischen Orientierungswerte liegen gemäß DIN 18005 bei tags 65 dB(A), nachts 55 dB(A).

In dem Gewerbegebiet sind lediglich gewerbliche Anlagen zulässig, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber werden ausgeschlossen. Aufgrund dieser Tatsache können höhere Werte für Gewerbelärm nachts erreicht werden.

Zum Schutz von sich zeitlich beschränkt aufhaltenden Personen im Gewerbegebiet (Beschäftigte etc.) muss von den sich ansiedelnden Betrieben nachgewiesen werden, dass die zulässigen Innenraumpegel (z.B. in Aufenthaltsräumen) nicht überschritten werden.

Weitergehende Konflikte zu Nutzungen außerhalb des Gebiets werden nicht erwartet. Die nächste Wohnnutzung liegt in ca. 300m südlich des Gebiets. Dabei handelt es sich um einen an der Kreisstraße K 4135 liegenden landwirtschaftlichen Betrieb. In nördliche Richtung liegt die nächste Wohnbebauung hinter dem Straßendamm und ist durch diesen ausreichend von dem Gewerbegebiet abgeschirmt.

Ansonsten sind die angrenzenden Flächen mit Ausnahme des westlich angrenzenden Gewerbegebiets Heddesheim weitestgehend unbebaut und landwirtschaftlich genutzt.

#### **Verkehrslärm**

Das Gebiet ist durch die östlich verlaufende Autobahn und die im Westen verlaufende Bahntrasse durch Verkehrslärm vorbelastet. Die durch die Erschließung des Gebiets entstehenden Lärmemissionen dürfen die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 nicht überschreiten.

**6. Flächenbilanz**

Angaben in ha	Gesamtfläche in qm (gerundet)	Baufeldgröße in qm (gerundet)	Anteil der Einzelflächen an der Gesamtfläche in %
<b>GE 1</b>	28.800	26.200	10,98
<b>GE 2</b>	32.200	28.700	12,29
<b>GE 3</b>	20.800	17.100	7,94
<b>GE 4</b>	26.300	21.700	10,04
<b>GE 5</b>	47.800	43.700	18,23
<b>GE 6</b>	44.100	39.500	16,83
<b>Private Grünflächen</b>	4.200	---	1,60
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	30.200	---	11,52
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	18.400	---	7,02
<b>Verkehrsbegleitgrün</b>	9.300	---	3,55
<b>Gesamt</b>	<b>262.100</b>	<b>176.900</b>	<b>100</b>

### III Anlagen

#### Gesetze und Verordnungen

**Baugesetzbuch - BauGB** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. August 1997.

**Baunutzungsverordnung - BauNVO** - i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 zuletzt geändert d. Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.4.1993.

**Landesbauordnung Baden-Württemberg - LBO** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 1995.

**Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. September 1998.

**Naturschutzgesetz Baden-Württemberg - NatSchG BW** - i.d.F. der Bekanntmachung vom 19. November 1991.

Hirschberg, den 23.01.2001



Werner Oeldorf  
Bürgermeister