

ANLAGE :

FERTIGUNG :

B E G R Ü N D U N G

GEMEINDE : HASSMERSHEIM
ORTSTEIL : HASSMERSHEIM
BEBAUUNGSPLAN : AM UNTEREN AUWEG - ÄNDERUNG
- Ergänzung und Erweiterung -

1. ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG, ERGÄNZUNG UND ERWEITERUNG

Bei der Aufstellung des am 03.11.1980 genehmigten Bebauungsplanes "Am Unteren Auweg" ging die Gemeinde Hassmersheim davon aus, daß der zur Kreismülldeponie führende Weg auch nach Schließung dieser Anlage als öffentlicher Weg erhalten bleibt.

Aus diesem Grunde wurde die Straßenanlage als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen und entsprechend festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks erfuhr nach seinen Angaben erst nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens, daß der über sein Grundstück verlaufende Zugangsweg zur Mülldeponie als öffentliche Straße im Bebauungsplan vorgesehen war.

Der Gemeinde wurde darauf hin mitgeteilt, daß zum Bau dieses Weges eine Vereinbarung zwischen Kreis und Grundstückseigentümer besteht, die aussagt, daß nach Schließung der Kreismülldeponie der Weg wieder beseitigt wird. Der Grundstückseigentümer teilte des weiteren mit, daß er eine Teilung des gewerblichen Grundstückes, das zur Zeit eine Einheit darstellt, aus Gründen einer geschlossenen Betriebserweiterung, nicht hinnehmen kann. Dieser bat die Gemeinde um Änderung des Bebauungsplanes und um Herausnahme dieser öffentlichen Wegfläche.

Gemäß den Darstellungen des zwischenzeitlich rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wird eine 0,6 ha große Fläche zur Betriebserweiterung, westlich der bestehenden Zufahrt zur Firma FIBRO, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Fläche weist geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Sie wurde um ca. 0,07 ha nach Norden erweitert, um Randeinpflanzungen unterzubringen.

Wegen der Rechtsverordnung eines Überschwemmungsgebietes kann nur ein geringer Teil dieser Fläche baulich genutzt werden.

Hier beabsichtigt die Firma Fibro, den dringend erforderlichen Verwaltungsbau unterzubringen. Momentan gemietete Räume wurden gekündigt. Der Vollzug dieser Baumaßnahme ist somit nicht mehr aufzuschieben.

Nach Bekanntgabe dieses Sachverhaltes im Gemeinderat wurde die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. UMFANG DER ÄNDERUNG, ERGÄNZUNG UND ERWEITERUNG

Im Zusammenhang mit der Aufgabe der Wegverbindung war zu prüfen, ob für die Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung und der Feldzugänge eine Feldwegtrasse erforderlich wird. In Gesprächen mit dem Flurbereinigungsamt zeigte sich, daß auf eine Querverbindung in diesem Bereich nicht verzichtet werden könnte, da eine ausreichende Zufahrtsbreite beim bestehenden Feldweg nördlich des Sportplatzes wegen einer bestehenden Einfriedigung nicht gegeben ist.

Ein ursprünglich beabsichtigter Ersatzfeldweg am Nordrand des Gewerbegebietes wurde durch die Gemeinde nach der Offenlegung wieder aufgegeben, da

1. von Seiten des Naturschutzes Bedenken bestanden, wegen der damit verbundenen Reduzierung der Randeingrünung
2. eine für größere Gespanne oder Maschinen nicht befahrbare Gesamttrasse entstanden wäre, die niemandem dienen kann.

Das Erschließungsproblem der landwirtschaftlichen Flächen kann und muß im Bereich bestehender Feldwege gelöst werden.

Aus der privaten Vereinbarung der Deponiezufahrt über das Baugelände der Firma FIBRO kann auch von der Landwirtschaft kein Ersatzanspruch hergeleitet werden.

Zwischenzeitlich neu verlegte Leitungen, eine private Leitung innerhalb der gewerblich genutzten Grundstücke und eine geplante öffentliche Kanaltrasse werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechende Leitungsrechte dargestellt. Die jeweiligen Nutzungsberechtigten wurden im Plan ebenfalls nachrichtlich vermerkt. Die Leitungstrassen können bis auf den Hauptsammler der Gemeinde und das 20-KV Erdkabel überbaut werden, wenn die Zugängigkeit der Schächte für Revisionen gesichert ist.

Ein alter Industriekanal, der Abwässer direkt in den Neckar einleitete, wird nicht mehr benötigt und verfüllt. Ein entsprechender Vermerk ist im Bebauungsplan enthalten.

Die Betriebszufahrt zur Firma Fibro, die Lage und die zwischenzeitlich geänderten Grenzen in diesem Bereich wurden in ihrem tatsächlichen Bestand erfaßt, geändert und nachgetragen.

Sonstige erschließungstechnische Belange waren nicht zu berücksichtigen.

Des weiteren zeigte sich bei der Erweiterungsplanung des Bauhofes, daß die festgesetzte Baugrenze eine zu starke Einschränkung bedeutete. Die Baugrenze wird deshalb dem Bedarf angepaßt.

Eine Änderung der Nutzungsart wurde nicht vollzogen, da in Vorgesprächen die Genehmigungsfähigkeit eines Bauhofes im Mischgebiet abgeklärt wurde.

Die für die Unterbringung der Verwaltung und Stellplatzanordnung benötigte Fläche wird im Bereich der Firma FIBRO als Erweiterung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gesamtgröße beträgt 0,62 ha. Hiervon sind baulich nutzbar 0,13 ha; auf dieser Fläche ist beabsichtigt, einen 3-4-geschossigen Verwaltungsbau unterzubringen.

Die Erweiterungsfläche wurde den Nutzungsmerkmalen des südlich angrenzenden GI-Gebietes angepaßt. Aufgrund der Baugrenze ist jedoch nur ein 73 m langer Baukörper möglich.

Die Hauptnutzung des Grundstücks stellt mit 0,3 ha die Anlage von Stellplätzen für Beschäftigte dar.

0,19 ha Fläche am Außenrand werden einer Grünordnung unterworfen, mit dem Ziel, die geplante Gebäudesubstanz und die Stellplätze zum Außenbereich hin einzugrünen.

Da dem ursprünglichen Bebauungsplan, dessen schriftliche Festsetzungen weiter gelten, eine Pflanzenliste beigelegt war, ist die Frage der zulässigen Pflanzen hiermit geklärt.

Die Änderung, Ergänzung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat demnach folgenden Umfang :

- Aufgabe des öffentlichen Weges über das Gewerbegrundstück Flst.-Nr. 4580, zwischen dem Feldweg Flst.-Nr. 1938 und der nordöstlichen Grenze des Gewerbegrundstücks, gegen den verbleibenden Straßenabschnitt E - F.
- Korrektur der Baugrenzen, die ursprünglich durch die Wegtrasse getrennt waren, zu einem durchgehenden Baufeld.
- Aufhebung und Neufestsetzung von Pflanzgebotsflächen.
- Darstellung der zwischenzeitlich neu verlegten bzw. im Plan bislang nicht enthaltenen Leitungstrassen und nachrichtliche Darstellung der hierzu erforderlichen Leitungsrechte.
- Korrektur der Baugrenze im Bereich des Bauhofes (Flst.-Nr. 4578).
- Korrektur der Lage der Betriebszufahrt zur Firma Fibro.

- Aufnahme einer 0,60 ha großen Fläche laut den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.
- Aufnahme eines Hinweises, daß die Parkplätze im Überschwemmungsgebiet nur mit wasserdurchlässiger Oberfläche zulässig sind.
- Die bestehenden schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie die von der Änderung nicht betroffenen zeichnerischen Festsetzungen bleiben in der alten Form bestehen.

3. KOSTEN DER ÄNDERUNG

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten. Der Abbau der vorhandenen Wegtrasse ist Sache des Landkreises und wird zu gegebener Zeit von dieser Stelle durchgeführt.

Durch die Bebauungsplan-Änderung entstehen lediglich Planungs- und Bearbeitungskosten.

Aufgestellt :

Hassmersheim, den 22.05.1989