

## **Bebauungsplan „Riedäcker – Höhen“ (Gewerbegebiet) im Ortsteil Hohentengen**

### **Städtebauliche Begründung**

#### **Planungserfordernis, Ziele der Planung, Auswirkungen Ausweisung von Gewerbeflächen**

##### **1. Anlass der Planung**

Auf Grund steigender Nachfrage nach gewerblich nutzbarem Bauland durch Fremdfirmen und ortsansässige Interessenten, ist die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Ensfeld“ im Ortsteil Hohentengen dringend erforderlich.

Grundlage ist, das vorhandene Gewerbegebiet nach Norden zu erweitern. Durch diese Erweiterung wird eine kostengünstige Erschließung erzielt, da das Gebiet bereits durch die vorhandene Gewerbestraße angebunden ist. Ebenfalls können die in der Straße vorhandenen Hauptsammler (Trennsystem) mitbenutzt werden. In Form einer Einbahnstraße ist eine direkte Ausfahrt in die L 161 geplant.

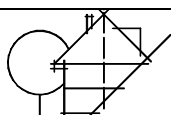
##### **2. Vorbereitende Maßnahmen**

In dem derzeit gültigen FNP aus dem Jahre 2006 ist die oben aufgeführte Baufläche unter der Bezeichnung Gewerbegebiet „Riedäcker“ als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Norden mit ca. 3,5 ha ausgewiesen. Die Planung erfolgt auf diesen behördenverbindlichen Vorgaben und Darstellungen.

Im Jahre 2006 wurde der südliche Teil davon mit ca. 1,0 ha durch den BBP Ensfeld IV realisiert. Es verbleibt eine Restbruttofläche von ca. 2,50 ha; abzüglich der darin befindlichen Flächen für FFH, Landschaftsschutzgebiete und Biotope. Es verbleibt eine Nettofläche von 2,15 ha.

Wohnbau und Dorfgebiete werden aufgrund ihrer großen Distanz nicht tangiert, so dass eine Beeinträchtigung ihrer Wohn- und Lebensqualität, auch in Bezug auf Lärmentwicklung, nicht gegeben sein wird.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Naturschutzflächen nach § 24a NatSchG, als Teilflächen des Biotops Nr. 8416-337-0104 „Gehölze Äußeres Ensfeld“ – eine hochgewachsene Feldhecke entlang der natürlichen Geländeböschung und eine FFH-Fläche. Diese Planeinträge werden durch planungsrechtliche Festsetzung dauerhaft gesichert.



### 3. Erläuterung des Satzungsinhalts

Die Satzung regelt die Zulässigkeit der Bebauung in Angleichung an das bestehende Gewerbegebiet „Ensfeld und „Äußeres Ensfeld IV“. Die baulichen Zulässigkeiten und Gestaltungsvorgaben der Gewerbeflächen werden denen des gesamten Gewerbegebietes angepasst.

Die Nutzungseinschränkung wurde festgesetzt, um das Gewerbegebiet im Wesentlichen dem produzierenden Gewerbe sowie den Handwerksbetrieben vorzubehalten und Einzelhandelsnutzung nur zuzulassen im unmittelbar funktionalen Zusammenhang mit solchen Betrieben insbesondere vor dem Hintergrund des erheblichen Flächenverbrauchs von unabhängigen Einzelhandelsbetrieben mit deren benötigten Parkflächen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird damit begründet, dass die Gewerbeflächen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe vorgesehen sind und dadurch eine ausufernde Entwicklung der Bodenpreise vermieden werden soll.

Sämtliche Erschließungsmaßnahmen erfolgen über die Gewerbestraße, der bestehenden Zugangsstraße des Gewerbegebietes „Äußeres Ensfeld II“. Erweiterungs- und Anschlussoptionen wurden bei der damaligen Planung berücksichtigt.

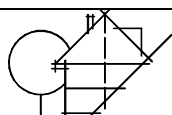
Zur internen Verkehrsentslastung wird eine direkte Ausfahrt als Einbahnstraße in die tangierende Landstraße L 161 angelegt.

Aufgrund des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird die nicht überbaubare Grundstücksfläche zur L 161 hin auf 10 m Breite reduziert.

### 4. Abwägung nach § 1a BauGB

Hierzu wird auf den Umweltbericht laut Anlage verwiesen. Folgende Maßnahmen sind in den BBP eingearbeitet:

- 4.1 Festsetzung einer Pflanzbindung mit einheimischen Hochstämmen gemäß Pflanzliste.
- 4.2 Festsetzung zur Pflanzung 26 kleinkroniger Bäume auf den Baugrundstücken (siehe Planeintrag).
- 4.3 Entwicklung einer Magerwiese im Bereich des Landschaftsschutzgebiets.
- 4.4 Erweiterung der bestehenden Feldhecke im Bereich des Biotops.
- 4.5 Private Grünflächen: Umwandlung von Ackerland in private Grünflächen.
- 4.6 Ein Verbot der Versiegelung der befestigten Flächen.
- 4.7 Zusätzliche Pflanzgebote von Hochstämmen auf dem Planungsgrundstück (2 Stück je 1000 m<sup>2</sup>).
- 4.8 Naturgerechtes Versickern des Oberflächenwassers der Erschließungsstraße durch eine begleitende Mulden – Rigole.
- 4.9 Vorgaben zur Oberbodenverwertung.



## 5. Durchführung der Maßnahme

Die Durchführung der Baumaßnahme obliegt der Gemeinde Hohentengen a. H.. Die Baugrundstücke sind Eigentum der Gemeinde. Die notwendigen erschließungstechnischen Voraussetzungen sind vorhanden. Einem schnellen Abschluss der Erschließungsarbeiten nach Genehmigung des BBP steht nichts im Wege.

Hohentengen a.H., den

Für die Gemeinde

M. Benz  
Bürgermeister

