

## B E G R Ü N D U N G

=====

zum Bebauungsplan " PLATTENWEG " der GEMEINDE HASSMERSHEIM,  
ORTSTEIL HASSMERSHEIM

1. ANGABEN ZUR GEMEINDE:

Hassmersheim liegt im Neckar-Odenwald-Kreis.

Die Gemeinde Hassmersheim setzt sich aus den Ortsteilen Hassmersheim, Hochhausen und Neckarmühlbach zusammen.

Der Gemeindebereich liegt an der Grenze zwischen Kraichbau und Bauland. Mit seinen Ortsteilen hat Hassmersheim mit Stand vom 31.03.1979, 4.157 Einwohner.

Mit der Gemeinde Hüffenhardt bildet Hassmersheim die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hassmersheim.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN:Landesentwicklungsplan:

Nach der Aussage des Landesentwicklungsplanes liegt Hassmersheim auf der Entwicklungsachse Heilbronn-Mosbach über die folgendes ausgesagt ist:

" Es sind in der Entwicklungsachse Heilbronn-Mosbach die gewerbliche Wirtschaft weiter zu entwickeln und die Siedlungsverdichtung so zu lenken, daß nachteilige Verdichtungsfolgen vermieden werden. Die Verdichtung um Heilbronn setzt sich im Neckartal bis etwa zur Elzmündung fort. Wegen diesen günstigen Ansätzen im Einflußbereich der Oberzentren Heidelberg und Heilbronn ist hier in Zukunft mit einem weiteren Wachstum an Bevölkerung und Wirtschaftskraft zu rechnen; wie in dem in der Region Franken gelegenen Abschnitt des Neckartales ist daher auch hier der voraussehbare Verdichtungsprozeß so zu lenken, daß die Vorteile der Flußlandschaft erhalten bleiben."

### Regionalplan:

Im Entwurf des Regionalplanes vom Februar 1979 ist der Ortsteil Hassmersheim als Kleinzentrum ausgewiesen. Auf Grund eines relativ starken Gewerbebesatzes gilt Hassmersheim als teilraumbedeutsamer Gewerbestandort.

Zur Bevölkerungsentwicklung sagt der Regionalplan aus, daß der natürliche Bevölkerungsrückgang durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden kann.

### Flächennutzungsplan:

Für die Gemeinde Hassmersheim ohne die Ortsteile Neckarmühlbach und Hochhausen liegt aus den 60-iger Jahren ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Hassmersheim hat die Aufstellung eines neuen gemeinsamen Flächennutzungsplanes für alle Ortsteile beschlossen. Im Zuge dieser Neuaufstellung wird der Flächennutzungsplan für den Ortsteil Hassmersheim überarbeitet und neu aufgestellt. Hierbei hat sich gezeigt, daß die im genehmigten Flächennutzungsplan Hassmersheim gemachten Aussagen über Planziele und Flächenbedarf weitgehend zugetroffen haben und bei der Neubearbeitung bzw. Fortschreibung nur geringfügige Änderungen vorgenommen werden müssen.

In der Gemeinde Hassmersheim wurde die Attraktivität des Ortes als Gewerbestandort frühzeitig erkannt und bereits in der ersten Flächennutzungsplanung großzügige gewerbliche Flächen ausgewiesen.

Die durch diese Entwicklung eingesetzte Wohnbautätigkeit in der Gemeinde Hassmersheim dürfte auch weiterhin anhalten. Gegenüber dem zur Zeit noch gültigen Flächennutzungsplan ist in einigen Bereichen die ursprünglich festgesetzte Nutzung der tatsächlich vorhandenen anzupassen.

Bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes, die parallel zur neuen Flächennutzungsplanung erfolgt, wurden die Nutzungen entsprechend korrigiert. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan ist mit diesen Festsetzungen identisch.

3. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG:

Im Bereich des Gewannes " Plattenweg " sind gewerbliche Anlagen vorhanden, die sich nach und nach als Ortsrandlagen ohne rechtskräftigen Bebauungsplan entwickelt haben. Die weitere Ausdehnung der auch im Flächennutzungsplan vorgesehenen gewerblichen Flächen in dieser Zone kann nur über die baurechtliche Absicherung eines Bebauungsplanes erfolgen. Ein in früheren Jahren aufgestellter Entwurf für dieses Gebiet wurde wegen den damals nicht zu klärenden Fragen der zukünftigen Nutzung und der Lage von Arrondierungsflächen bestehender Betriebe nicht weiter verfolgt.

Da sich zwischenzeitlich diese Frage mit den betreffenden Betrieben klären ließ, soll der Bebauungsplan nunmehr aufgestellt und zum Abschluß gebracht werden.

4. BEDARFSERMITTLUNG:

Der Bedarf für die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen ist durch die starke Expansion der dort ansässigen Betriebe notwendig. Da Hassmersheim im Regionalplan als Gewerbestandort mit Bedeutung für seinen Teilraum ausgewiesen ist, ist die Gemeinde verpflichtet, die weitere gewerbliche Entwicklung auf eine sichere Planungsgrundlage zu stellen.

5. AUFHEBUNG BESTEHENDER PLÄNE:

Durch diesen Bebauungsplan wird eine Teilfläche des genehmigten Bebauungsplanes "Hassmersheim Nord" am nördlichen Rand des Baugebietes überplant und muß somit im alten Bebauungsplan aufgehoben werden.

Der gesamte Bebauungsplan "Hassmersheim Nord" wird durch eine Reihe von neu aufgestellten Bebauungsplänen aufgehoben.

6. LAGE DES BAUGEBIETES:

Das Baugebiet liegt am östlichen Rand der Siedlungsflächen von Hassmersheim und wird dort durch die L 588 begrenzt. An die L 588 schließt sich das Neckarvorland an, auf der als bauliche Substanz lediglich die ehemalige Verladeanlage der Portland-Zementwerke steht, die sich nicht mehr im Betrieb befindet. Ansonsten sorgt der dortige kräftige Neckaruferbewuchs um den Tankhafen und im Anschluß daran in den Grünflächen für eine ausreichende Eingrünung des Baugebiets auf dieser Seite.

Am südlichen Rand des Bebauungsplanes grenzt das Dorfgebiet der Gemeinde Hassmersheim (Altbausubstanz) an.

Westlich liegen die Allgemeinen Wohngebietsflächen und Mischgebietsflächen der Bebauungspläne "Räderweg" und "Nord I".

Nördlich schließt sich der Bebauungsplan "Am unteren Auweg" an.

Das Baugebiet kann als nahezu eben bezeichnet werden. Der Gesamthöhenunterschied beträgt ca. 3,00 m und geht von 141,00 m - 144,00 m über NN.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 15,23 ha, wobei auf Bauflächen 14,49 ha entfallen.

Öffentliche Grünflächen sind im Baugebiet nicht vorhanden.

7. FESTLEGUNG DER NUTZUNGSART UND GRUNDSÄTZLICHER  
FESTSETZUNGEN:

Im Plangebiet sind als Nutzungsarten Mischgebiets- und Gewerbegebietsflächen festgesetzt. Sie sind so abgestuft, daß eine Nutzungsverträglichkeit mit den anschließenden Nutzungen gegeben ist.

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt zwischen 2 und 4 Geschossen. Obwohl im Bebauungsplan eine höhere bauliche Anlage auf dem Flurstück 4512 vorhanden ist, soll erreicht werden, daß bei möglichen Neubauten durch geringere Bauhöhen eine bessere Anpassung an das Gesamtbild des Baugebietes gegeben ist. Als Bauweisen sind die offene Bauweise und eine besondere Bauweise bei der Gesamtgebäuelängen bis 150,00 m zulässig sind festgesetzt.

Die Firsthöhe bzw. Dachhöhe der 4-geschossigen Gebäude wird auf max. 16,00 m über dem Fußboden des untersten Geschosses festgelegt. Es sind Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.

Zur Erreichung der Nutzungsverträglichkeit zwischen Gewerbegebietsflächen und der angrenzenden Allgemeinen Wohngebietsfläche am nördlichen Rand des Baugebietes ist ein gezontes Gewerbegebiet vorgesehen. In diesem Gewerbegebiet ist lediglich die Unterbringung von Lager- und Verwaltungsgebäuden sowie Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zugelassen.

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses ist parallel zur L 588 ein 20,0 m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. (s. auch Festlegung der Überschwemmungsgebiete des Landes Baden-Württemberg).

8. DATEN ZUM BAUGEBIET:

Höhenlage des Baugebietes von 141,00 m - 144,00 m ü. NN.

Gesamtfläche des Plangebietes : 15,23 ha

Davon ab :

Verkehrsfläche: 0,73 ha

Fläche für eine Trafostation: 0,01 ha

es verbleibt eine bebaubare Fläche von insg.: 14,49 ha

=====

Diese teilt sich auf in :

Mischgebiet: 4,63 ha

Gewerbegebiet: 9,86 ha

9. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN:

Da das Baugebiet zum Neckar hin durch den vorhandenen Ufer- und Grünflächenbewuchs ausreichend eingegrünt ist, werden sonstige grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes nicht vorgeschrieben.

10. IMMISSIONSSCHUTZ:

Da durch die Abstufung der Nutzungen eine Nutzungsverträglichkeit gegeben ist, werden Immissionsschutzmaßnahmen im Baugebiet nicht vorgeschrieben.

11. ERSCHLIESSUNG:

Die Ver- und Entsorgung sowie verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes ist durch den Ausbau der vorhandenen Gemeindeanlagen sichergestellt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über Gemeindestraßen und deren Anbindung an die überörtlichen Landesstraßen. Die Straßenbreiten betragen zwischen 5,50 m und 6,00 m und können als ausreichend angesehen werden. An allen Straßen sind Gehwege vorhanden, die bei Stichstraßen jedoch nur einseitig ausgeführt werden. Bei der Stichstraße C-D ist zur Unterbindung eines Durchfahrtverkehrs in Anliegerzonen ein Wendehammer vorgesehen, wobei die anschließenden Verkehrsflächen durch Tiefbord abgesetzt werden. Die Straße L-M, C-D und I-G-H ist noch entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszubauen.

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch den Anschluß an das örtliche Wasserversorgungsnetz. Wasserdruck und Wassermenge sind ausreichend.

Die Abwasserbeseitigung ist durch die Einleitung der anfallenden Abwässer in die Gemeindekanalisation sichergestellt. Durch den Bau der Kläranlage Hassmersheim, die voraussichtlich Ende 1981 in Betrieb gehen wird, ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ab diesem Zeitpunkt gesichert. Bis zu diesem Zeitpunkt werden die Abwässer durch firmeneigene Klärgruben, bzw. Absetzbecken und Neutralisationsanlagen vorgereinigt.

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt im Freileitungs- bzw. Kabelnetz. Eine Trafostation liegt innerhalb des Plangebietes. Weitere Trafostationen werden im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung innerbetrieblich vorgesehen.

Die Bodenordnung des Baugebietes wird in Einzelbereichen im Meßbriefverfahren durchgeführt. Diese Vermessungen sind jedoch nur in der Zone der Gewerbegebietserweiterungsflächen erforderlich.

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Da die Erschließungsanlagen weitgehend hergestellt sind, fallen nur noch Kosten für den Ausbau des Straßennetzes an. Diese belaufen sich auf ca. 200.000,-- DM. Sie können bis auf den Gemeindeanteil von 10 % durch Anliegerbeiträge abgedeckt werden.

Die Planungskosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes betragen nach HOAI bei einer Fläche von 15,23 ha, etwa 30.000,-- DM.

An Nebenkosten für topographische Vermessungen, Lichtpausen, Vervielfältigungen und Verwaltungsgebühren sind nochmals 5.000,-- DM anzusetzen.

Es muß mit Gesamtkosten von 235.000,-- DM - 240.000,-- DM gerechnet werden, wobei auf die Gemeinde ca. 60.000.-DM entfallen.

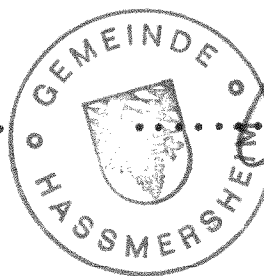
Aufgestellt:

Hassmersheim, den ... 30. Juni 1980 .....

DER PLANFERTIGER:

DIPL.-ING. WERNER THIELE  
INGENIEURBÜRO FÜR HOCH- U.  
TIEFBAUPLANUNG 695 MOSBACH  
PFALZGRAF-OTTO-STR. 81 T. 4091/92 .....

DIE GEMEINDE:



Genehmigt gem. § 11 Bundesbaugesetz

Mosbach, den 4. Nov. 1930

Landratsamt

