



## Sitzungsvorlage

### 3. Bauleitplanung: FNP 2030 – 1. Änderung zum Bebauungsplan „Hafengrube“

---

- a) **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung**
  - b) **Billigung des Entwurfs und Freigabe für die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**
- 

#### **Aufgaben und Ziele des Flächennutzungsplans:**

Nördlich von Hardheim wurde von 1960 bis 1992 von der Nato bzw. der US-Army eine mit NIKE-, später mit HAWK-Raketen ausgerüstete Flugabwehrstellung betrieben. Der Abschussbereich wurde nach der Schließung der Raketenstellung im Jahr 1992 über Jahre nicht mehr genutzt. Mit der Freigabeerklärung unterliegt die ehemals militärisch genutzte Fläche (Konversionsfläche) wieder der kommunalen Planungshoheit und soll, entsprechend den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Hardheim, wieder dem Wirtschaftskreislauf bzw. einer zivilen Nachnutzung zugeführt werden.

Die Hollerbach-Gruppe, ein seit Jahrzehnten ortsansässiges Unternehmen, ist seit ein paar Jahren im Besitz der Grundstücksflächen der ehemaligen NIKE-Raketenstellung und des südlich angrenzenden noch unbebauten Grundstücks. Das Unternehmen beabsichtigt mittelfristig die Betriebsverlagerungen der zur Hollerbach-Gruppe zählenden Firmen und einzelner Partnerunternehmen an möglichst einen Standort. Mit der Standortkonzentration können Synergieeffekte genutzt, Transportwege vermieden und dadurch Fixkosten gesenkt werden. Mit der ehemaligen Raketenstellung in Hardheim wurde ein Gelände in unmittelbarer Nachbarschaft ihres jetzigen Standorts gefunden, das aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung und der bereits vorhandenen Infrastruktur den Vorstellungen der Hollerbach-Gruppe entsprach.

Die Flächen werden bereits durch die Fa. Hollerbach Bau GmbH als Firmengelände - Lagerung von Baustoffen und Baumaschinen - genutzt. Eine zusätzliche Lagerhalle wurde in jüngster Vergangenheit bereits errichtet; das Gelände weist allerdings noch etliche bauliche Anlagen aus der ehemaligen Nutzung auf. Ein Bauplanungsrecht für diesen Bereich liegt bis dato allerdings noch nicht vor. Zur Schaffung des Planungsrechts stellt die Gemeinde Hardheim aktuell den Bebauungsplan „Hafengrube“ auf. Mit der planungsrechtlichen Umstrukturierung des ehemals militärisch genutzten Areals unter Miteinbeziehung einer südlich gelegenen Fläche soll im Bebauungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung eine gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO entsprechend den Vorgaben des jetzigen Eigentümers in Abstimmung mit der Gemeinde Hardheim entstehen.

Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan 2030 als gewerbliche (G) und gemischte (M) Baufläche dargestellt. Eine Teilnutzung des Plangebiets als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und der damit verbundenen Möglichkeit der Wohnnutzung ist nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern. Die dargestellte Mischbaufläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Bebauungsplan „Hafengrube“ soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt. Ziel der Planung ist zum einen die Konversion der ehemaligen Raketenstellung in eine gewerblich genutzte Baufläche. Zum anderen soll mit der Gebietsausweisung die gewerbliche Weiterentwicklung in Hardheim unterstützt werden. Mit der Bereitstellung der notwendigen Gewerbeflächen können die Bau- und Umstrukturierungsabsichten der ortsansässigen Hollerbach-Gruppe realisiert sowie der Unternehmensstandort einschließlich der damit verbundenen Arbeitsplätze in Hardheim gesichert werden. Die Hollerbach-Gruppe hat ein Struktur- und Entwicklungskonzept mit räumlicher Gliederung verschiedener gewerblicher Nutzungen erarbeitet. Die räumliche Gliederung von gewerblichen Gebietskategorien erfolgte auch im Hinblick auf die Bewältigung von Nutzungskonflikten, insbesondere immissionsschutzrechtlicher Art, und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Verfahren:**

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Verbandsversammlung am 13.04.2022 gefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Solarpark Bretzingen“ aufgestellt.

Die Frühzeitige Beteiligung fand im Zeitraum vom 15.08.2022 bis 23.09.2022 statt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen Stellungnahmen mit Hinweisen zum Umweltbericht, zum Artenschutz, zu Schutzgebieten, zur Eingriffsregelung, zu Immissionen, zur Geologie und zur Denkmalpflege ein. Die Stellungnahmen wurden abgewogen und zum größten Teil berücksichtigt. In der beiliegenden Behandlungsübersicht findet sich ein Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Beschlussempfehlung**

---

- a) Die Verbandsversammlung beschließt die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß dem vorliegenden Abwägungsvorschlag.
- b) Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf zur „1. Änderung des Flächennutzungsplans 2030“ mit der Begründung mit Datum vom 24.10.2022 und gibt diesen zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB frei.