Anlage 1

Gemeindeverwaltungsverband

Hardheim-Walldürn

Neckar-Odenwald-Kreis

Hardheim Höpfingen Walldürn

Flächennutzungsplan 2030
1. Änderung

zum Bebauungsplan „Hafengrube“

Gemarkung Hardheim

Kurzbegründung

Aufstellungsbeschluss

Planstand: 17.03.2022

KOMMUNALPLANUNG ▪ TIEFBAU ▪ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak **Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

INHALT

1. Anlass und Planungsziele 1
1.1 Planerfordernis 1
1.2 Ziele und Zwecke der Planung 2
2. Verfahren 2
3. Plangebiet 2
3.1 Lage und Abgrenzung 2
3.2 Bestandssituation 3
3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht 3
4. Angaben zur Planverwirklichung 3
4.1 Zeitplan 3

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

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 genutzte militärische 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.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

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 des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der 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.

2. Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Normalverfahren mit zweistufiger Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Parallel zu diesem Verfahren wird der Bebauungsplan „Hafengrube" aufgestellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Hardheim.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans enthalten ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: www.openstreetmap.org)

3.2 Bestandssituation

Der ca. 0,9 ha Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt nördlich von Hardheim im Gewann Hafengrube. Die Entfernung vom südlichen Rand des Plangebiets zum Ortsrand (Wohngebiet) beträgt ca. 300 m. Der Planbereich ist sowohl aus Richtung Süden über die Hardheimer Ortsstraße „Am Triebweg“ mit Anbindung an die Bundesstraße B27 als auch aus Richtung Osten über eine Gemeindeverbindungsstraße mit Anbindung an die Landesstraße L508 erreichbar.

Im Plangebiets sind Abstell- und Lagerflächen sowie ungenutzte Grünflächen vorhanden. In den Randbereichen sind vereinzelt Feldgehölze vorhanden.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. Angaben zur Planverwirklichung

4.1 Zeitplan

Das Flächennutzungsplanverfahren soll bis Ende 2022 abgeschlossen werden.