

**Begründung
zur Änderung des Bebauungsplanes
„Industriegebiet Hardt“**

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Hardt“ wurde am 28.03.1990 in Kraft gesetzt und durch die Erweiterungssatzung vom 31.03.1993 ergänzt, zuletzt wurde mit Satzung vom 10.10.2002 in den Teilflächen 7, 8 und 9 die maximale zulässige Firsthöhe der Gebäude auf 28 m festgesetzt.

Anlass der jetzigen Planung ist die angemessene Nachverdichtung in der Teilfläche 6 und damit auch die Ausnutzung der Geländefläche in die Höhe. Damit wird der Bau eines Hochregallagers im Bereich dieses Plangebietes ermöglicht. Der gültige Bebauungsplan lässt Firsthöhen in der Teilfläche 6 bis auf 8 m zu. Diese Höhenabwicklung im ursprünglichen Bebauungsplan war hauptsächlich damit begründet, dass bei der damaligen Planung des Industriegebietes eine weitere Entwicklung in Richtung Nordost nicht möglich war. Dies ist durch die Fortentwicklung des Flächennutzungsplanes überholt. Weitere Industrie- bzw. Gewerbeflächen werden sich anschließen.

Bei der Festlegung der künftigen Firsthöhe wird berücksichtigt:

- die entsprechende Anpassung der Firsthöhen in den Teilflächen 7, 8 und 9
- die Empfehlung der landschaftsökologischen Beurteilung
- die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Hardt-West“
- die festgesetzte Baumassenzahl

Im Rahmen der landschaftsökologischen Beurteilung (LöB) der angrenzenden Bauflächen „Hardt-West“ wird bereits eine verdichtete Bebauung nach dem Motto „in die Höhe statt in die Breite“ empfohlen. Topographie und Höhenlage entsprechen der im bestehenden Bebauungsplan. Die Forderung der LöB können auf den Änderungsbereich übertragen werden. Zur Sicherung und zum Erhalt des Landschaftsbildes soll nicht die Gebäudehöhe bis zu 28 m ab Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt werden, sondern eine maximale Firsthöhe mit 48,8 m über NN. Gleichzeitig wird die bisher 4,5 – 6 festgelegte Baumassenzahl auf 9 angepasst. Dies entspricht den Festsetzungen in den übrigen Bereichen des Bebauungsplans und ergibt eine angemessene und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltluftstromes. Die Auswirkung auf den Kaltluftstrom durch die Anpassung der Höhe der Gebäude in der Teilfläche 6 steht der weiteren Versiegelung von Fläche gegenüber. Durch die Konzentrierung der Bebauung auf bereits belastete Flächen wird insgesamt Klima und Natur geschont.