Informationsveranstaltung

Bebauungsplan „Heumade III“ Neuhausen - Hamberg

Lage des Plangebietes / Planerfordernis

- Plangebiet im Nordosten des Ortsteils Hamberg
- Grenzt unmittelbar an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Heumade“ und „Heumade II“

- „Hamberger Technologie Gruppe GmbH“ will mehrgeschossiges Firmengebäude realisieren -> Zusammenführung der Standorte
- Bebauungsplan soll planungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen für Vorhaben schaffen

Abbildung 1: Luftbild mit Kataster und Markierung des künftigen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Heumade III, Quelle: www.lubw.de

Alternativstandorte

- Für das Bauvorhaben der ortsansässigen „Hamberger Technologie Gruppe GmbH“ kommt nur angestrebter Standort in Frage
- Firma bekennt sich zu dem Standort in Neuhausen Hamberg
- Auf den noch wenigen, verfügbaren Grundstücken im GE „West II“ (OT Neuhausen) würden geltende Festsetzungen den Bau des projektierten Gebäudes nicht zulassen
- Es stehen keine weiteren geeigneten Gewerbegrundstücke zur Verfügung

Entwicklung aus dem FNP

- Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen
- Vorgesehener Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt

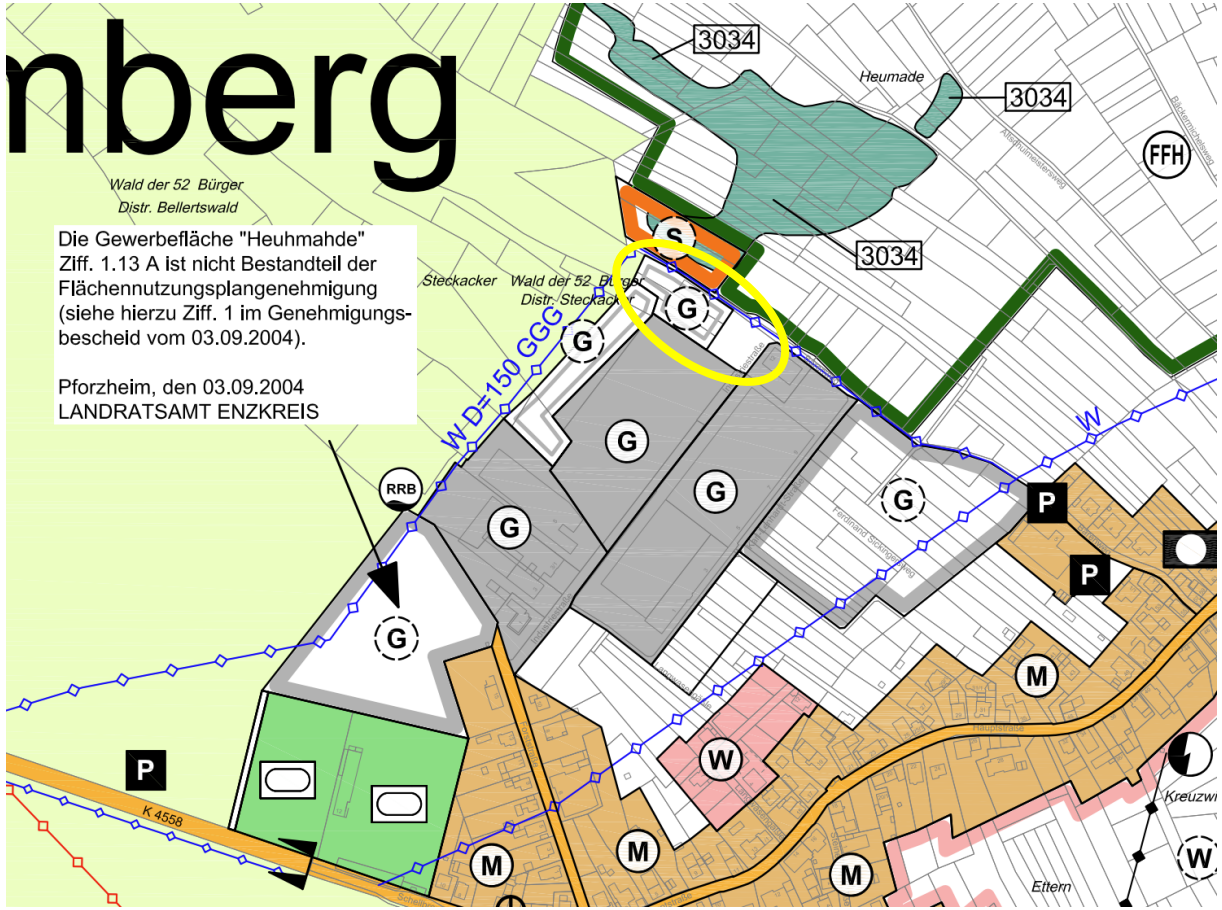

Abbildung 2: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Einkreisung der künftigen Flächen des Bebauungsplans Heumade III, Quelle: https://www.neuhausen-enzkreis.de/de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bauleitplanung/rechtskraeftiger-flaechennutzungsplan

Planstand und Geltungsbereich

- Gemeinderat hat am 15.12.2023 Aufstellung des Bebauungsplans „Heumade III“ beschlossen
- Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt

- Räumlicher Geltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha
-Flurstücks-Nummern: 2015, 2017, 2018 vollständig und 2414 sowie 2860 teilweise
- Bestehende Wendeschleife der Industriestraße in Geltungsbereich einbezogen

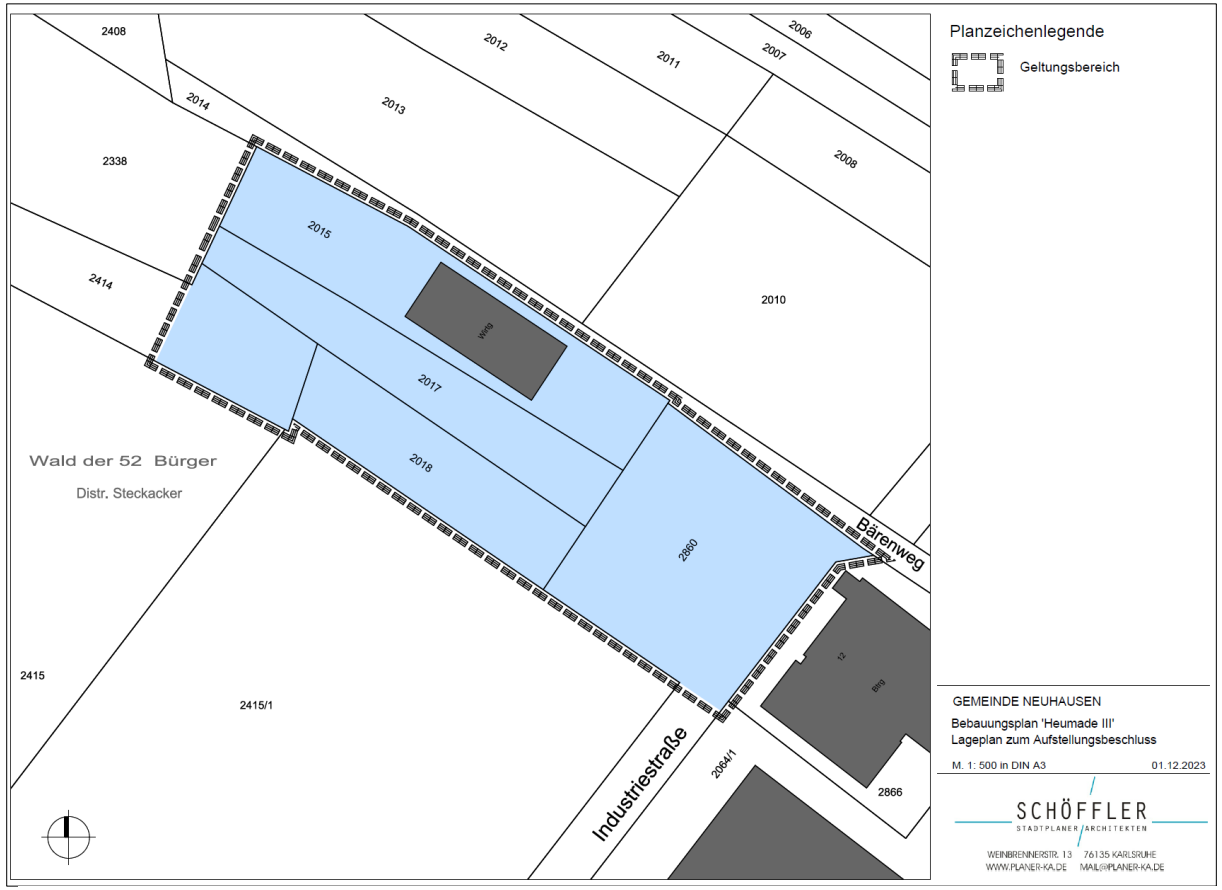

Abbildung 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Heumade III, Quelle: eigene Darstellung

Plankonzept

- 5 geplante Geschosse, zzgl. Eines von Südosten zurückgesetzten Staffelgeschosses
- Geplante Maße des Gebäudes:
circa 21,5 m / 17,5 m hoch, 35,25 m breit sowie 14,00 m tief

Abbildung 4: Rendering Ansicht Süd des geplanten Gebäudes der Hamberger Technologie Gruppe GmbH, Quelle: Markus Beyer Architektur

Abbildung 5: Rendering Ansicht Nord-Ost des geplanten Gebäudes der Hamberger Technologie Gruppe GmbH, Quelle: Markus Beyer Architektur

Plankonzept

- Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über zwei Zufahrten von der Wendeschleife am Ende der Industriestraße
- Bereich der vorhandenen Feldscheune wurde in Geltungsbereich einbezogen und ist Option für künftigere Erweiterungen oder auch für die Anlage von Stellplätzen für Mitarbeiter und Kunden

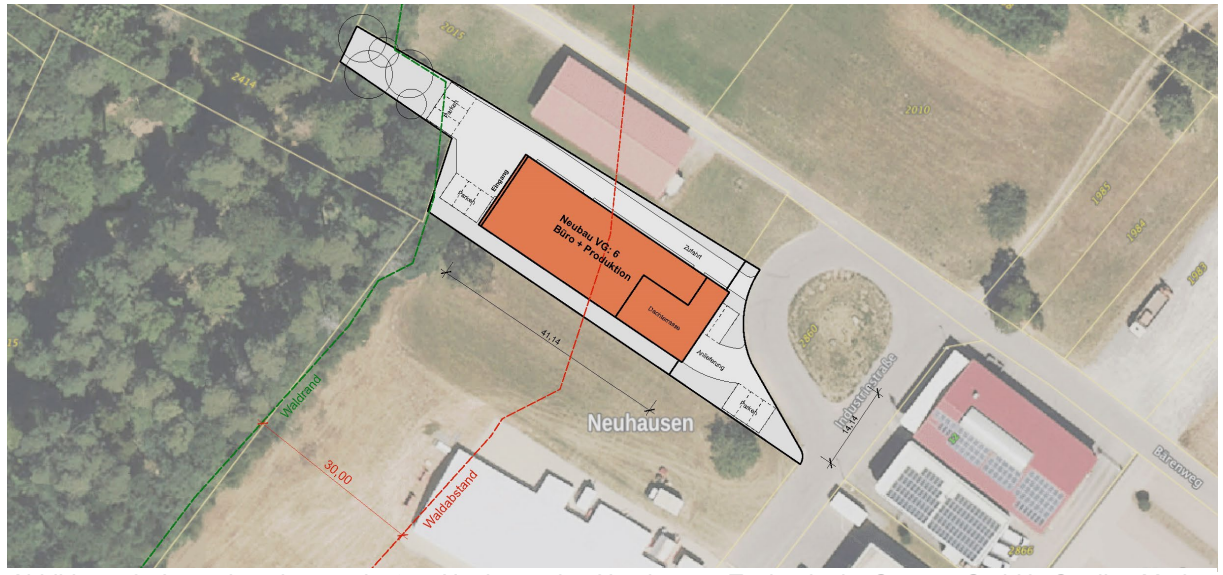

Abbildung 6: Lageplan des geplanten Neubaus der Hamberger Technologie Gruppe GmbH, Quelle: Markus Beyer Architektur

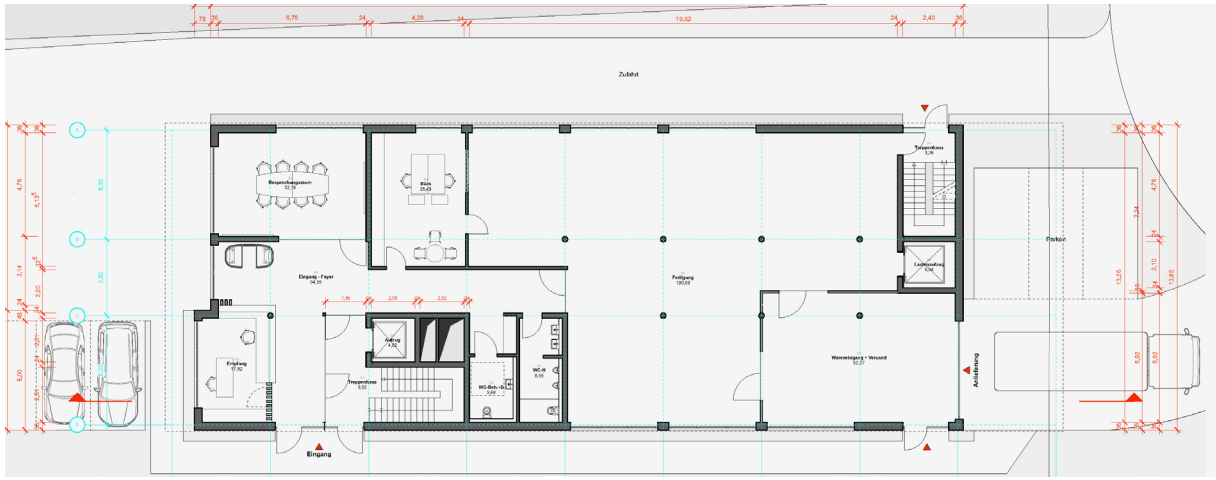

Abbildung 7: Grundriss Erdgeschoss des geplanten Neubaus der Hamberger Technologie Gruppe GmbH, Quelle: Markus Beyer Architektur

Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung: überbaubare Flächen (Baugrenzen / Baufenster); Höhe des Gebäudes mit entsprechender Höhenstaffelung
- Nach Vorliegen des Umweltberichtes werden voraussichtlich grünordnerische Maßnahmen, Maßnahmen zum Ausgleich und zum Artenschutz ergänzt
-Aufgrund des Waldabstandes ist Reduzierung des Geltungsbereiches in Erwägung zu ziehen
- weiterhin sind bei Abgrenzung der überbaubaren Flächen ggfs. Forstrechtliche Belange zu berücksichtigen

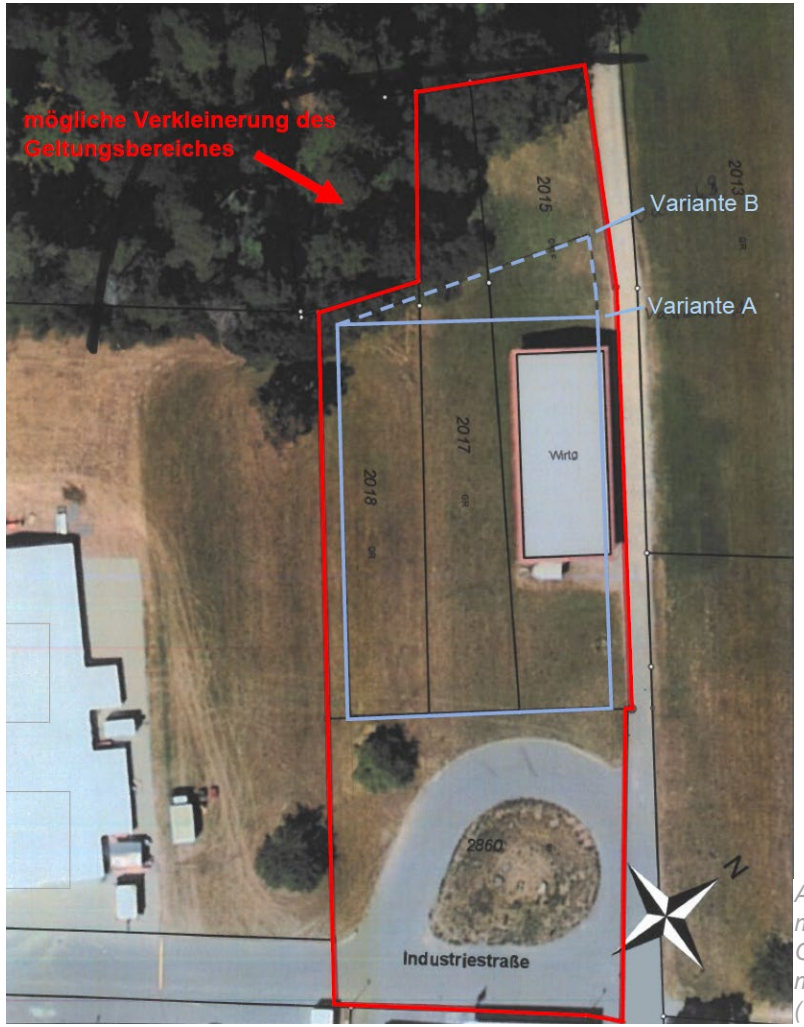

Abbildung 8: mögliche Verkleinerung des Geltungsbereiches sowie mögliche Baufenster (Variante A / Variante B), Quelle: eigene Darstellung

Umweltbelange

-Scopingtermin fand bereits am 17.01.2024 im Landratsamt Enzkreis statt
- Büro „Bioplan“ erstellt im weiteren Verfahren einen Umweltbericht auf Grundlage einer Bestandsaufnahme/ -bewertung der einzelnen Schutzgüter, Eingriffs-Ausgleichsbilanz nach Ökokontoverfahren
-> Ausgleich der FFH-Mähwiese und Ausnahmegenehmigung für Inanspruchnahme des geschützten Biotopes
- >Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit dem Landratsamt / Untere Naturschutzbehörde

Natur- und artenschutzrechtliche Belange

- Abfrage bei LUWB zeigt geschütztes Offenlandbiotop FFH Mähwiese „Mähwiese westlich der Industriestraße nördlich Hamberg“ (orange Fläche)
-Teilbereich des Flst. Nr. 2414 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Neuhausen Biet“ (grüne Fläche)
Nordöstlich grenzt das FFH-Gebiet „Würm-Nagold-Pforte“ (blau schraffiert) und das geschützte Offenlandbiotop „Feuchtgebiet im Gewann Heumahden“ (rosa / pinke Fläche)

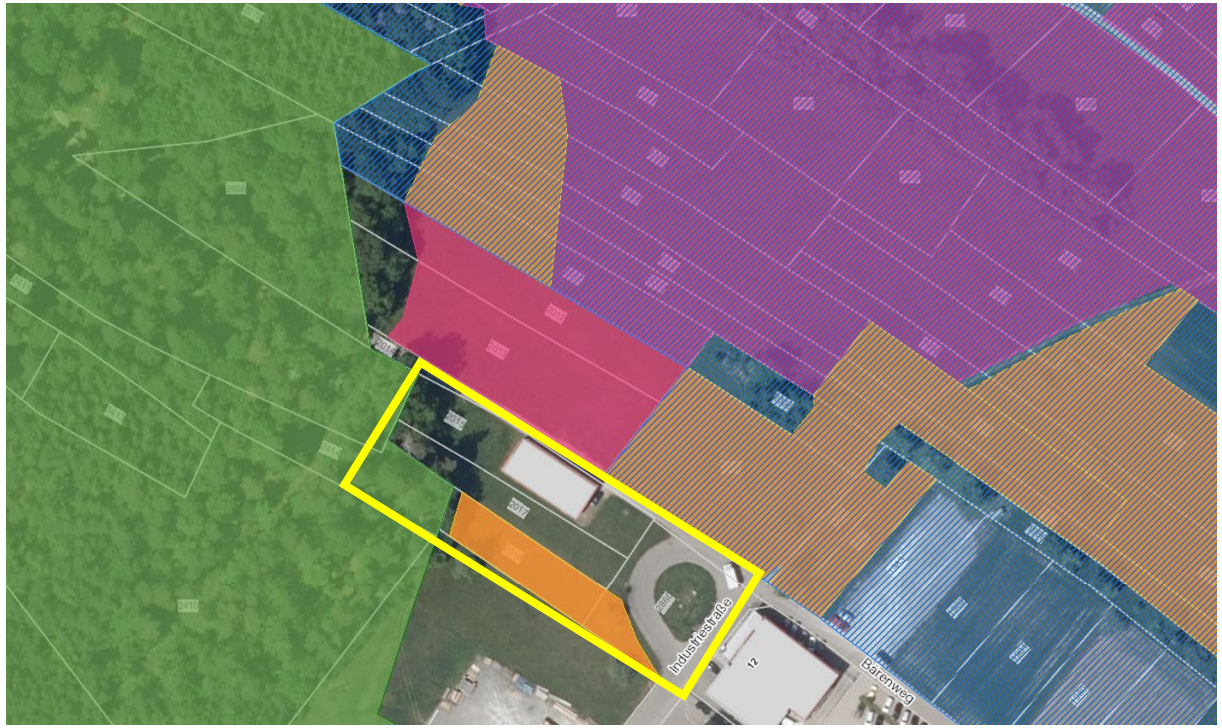

Abbildung 9: Schutzgebiete und geschützte Biotope im Plangebiet (Quelle: udo.lubw.baden-wuerttemberg.de)

Forstrechtliche Belange

- Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der im FNP ausgewiesenen Gewerbefläche
- direkter Eingriff in Gehölzbestand nicht geplant
- Im Zuge des Scoping-Termins wurde von Seiten des Forstamtes empfohlen, das Flst.Nr. 2414 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen -> auf diese Weise soll ein Waldumwandlungsverfahren vermieden werden

- Abzuarbeiten und zu klären ist im weiteren Verfahren jedoch der Umgang mit dem in §4 Abs. 3 LBO definierten Waldabstandes von 30 m
- Vorstellbar ist bspw. die Ausbildung eines Waldtraufes als Niederwald oder auch eine ausnahmsweise Unterschreitung des Waldabstandes mit entsprechender Begründung / Sicherung der forstrechtlichen Belange.
- Enge Abstimmung der Gemeinde mit Forstamt und Förster

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Vielen Dank für ihre
Aufmerksamkeit !