

**Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplanes  
"Industriegebiet Hardt"**

egen der durch das Industriegebiet verlaufenden 110 KV Leitung der EnBW und der 220 KV Leitung der Kraftwerke Laufenburg und der damit verbundenen Schutzstreifen bzw. Einschränkung der Baumöglichkeiten, lassen sich die betroffenen Grundstücke nur schwer vermarkten. Unter den Leitungen bzw. im rund 75 m breiten Schutzstreifen lassen sich Hochbauten nur eingeschränkt verwirklichen. Interessant wäre die Fläche daher für Fuhr- und Speditionsunternehmen als Abstellflächen. Zum Betrieb einer Spedition gehören auch Hochregallager. Die Errichtung eines Hochregallagers ist aber aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich. Der gültige Bebauungsplan lässt Firsthöhen nur bis max. 12 m zu. Um die Nutzungsmöglichkeit der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen zu verbessern, soll der Bebauungsplan bezüglich der zulässigen Firsthöhe geändert werden. Bei der Festlegung der künftigen Firsthöhe wird berücksichtigt:

- die Empfehlung der landschaftsökologischen Beurteilung
- die Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Hardt-West“
- die festgesetzte Baumassenzahl

Im Rahmen der landschaftsökologischen Beurteilung (LÖB) der geplanten angrenzenden Baufläche wird 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.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Hardt-West“ lässt Gebäudehöhen bis 28 m zu. Mit dem BPI „Hardt-West“ wurde eine Teilfläche des BPI „Hardt“ neu überplant. In diesem Bereich gilt auch die max. Gebäudehöhe von 28 m.

Die Erhöhung der Gebäudehöhe, unter Beibehaltung der festgesetzten Baumassenzahl, schafft die Möglichkeit, die zu überbauende und damit zu versiegelnde Fläche zu minimieren. Während bei einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Baumassenzahl von 9,0 und einer max. Firsthöhe von 12 m 75 % des Grundstücks überbaut werden können, sind dies bei einer Firsthöhe von 28 m nur noch 32 %.

Hinweis: Im Bereich der Schutzstreifen ist die zu verwirklichende Höhe von den einzuhaltenden Abständen zu den Leiterseilen abhängig.