

Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf

"Änderung Gewerbegebiet Rems"

(gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

1. **Erfordernis der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB):**

Der Bebauungsplan "Änderung Gewerbegebiet Rems" ist Bestandteil folgender bereits rechtsverbindlicher Bebauungspläne:

- a) Gewerbegebiet "Mitte", genehmigt am 11.10.1978
- b) Gewerbegebiet "Rems", genehmigt am 11.01.1968.

Die Notwendigkeit der Änderung dieser Bebauungspläne ergibt sich aus folgenden Gründen:

- a) Durch die Auflösung des Mühlkanales und dessen Verfüllung infolge der Aufgabe des Wasserrechts eröffnet sich die Chance, die südwestlich des Mühlkanales gelegenen Gewerbegebiete anstelle bisher über wenig befriedigende öffentliche Zuwegungen (beispielsweise Parzelle 780) zukünftig leistungsfähig über die Steinbeisstraße (Parzelle 534/8) zu erschließen.
- b) Das als überbaubare Grundstücksfläche dargestellte Planungsareal wurde neu definiert, nachdem insbesondere auch Belange des gewässerbegleitenden Landschaftsschutzes, der Uferunterhaltung und des Hochwasserschutzes in der überarbeitenden Planfassung verstärkt Berücksichtigung finden sollen.
- c) Der bisher maßgebliche Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rems" soll durch zusätzliche bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Festsetzungen in seiner städtebaulichen Ausformung verbessert werden.
- d) Durch einen diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Grünordnungsplan, der gleichzeitig rechtlich verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes wird, sollen insbesondere Belange der Grünordnung und Landschafts-

pflege verstärkt in dem fortgeschriebenen Bebauungsplan verankert werden.

- e) Belange der Abwasserreinigung (Regeklärbecken) und des Grundwasserschutzes sollen im Bebauungsplan verankert werden.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 BauGB):

2.1 Einfügen in den Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet ist Bestandteil des im Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen - Urbach (genehmigt am 18.11.1986) ausgewiesenen bestehenden Gewerbegebietes.

2.2 Unterordnung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung: (§ 1 Abs. 4 BauGB):

Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht tangiert.

3. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben:

3.1 Räumlicher Geltungsbereich:

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt (vergleiche auch Ausschnitt aus dem Ortsplan und Ausschnitt aus der Flurkarte - Anlage 1 und 2):

- Im Nord-Osten:

Durch die nördliche Grenze der Steinbeisstraße (Parzelle Nr. 534/8);

- Im Süden:

Durch Parzelle Nr. 791/2 (zukünftiger Feldweg zur Uferunterhaltung von Rems und renaturierter Urbachböschung);

- Im Süd-Westen:

Durch die Böschungsoberkante der Rems;

- Im Nord-Westen:

Durch eine 17 m westlich der Markungsgrenze zwischen Oberurbach und Unterurbach gelegene Parzelle unter Freisprechung des Flst.Nr. 4181/2 und 4180.

3.2 Planungsfläche:

3.2.1	Gesamtfläche des Planungsgebietes	2 ha 24 ar	= 100 %
3.2.2	Gewerbebaufläche	1 ha 69 ar	= 74 %
3.2.3	Verkehrsfläche	58 ar	= 26 %
	gesamt		
	davon Straßen + Feldweg + Geh- u. Radweg	48 ar	= 22,5 %
	Abwasserbehandlung	4 ar	= 2,2 %
	Grünstreifen (Hochwasserschutz)	5 ar	= 2,3 %

4. Bauliche und sonstige Nutzung des Planungsgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB):

Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung der in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes einbezogenen Grundstücke wird auf die zeichnerischen und farblichen Darstellungen im Lageplan und auf den dem Plan beige-fügten Textteil verwiesen.

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des bereits vorliegenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes und der vorhandenen Gebäudenutzung, welche einem reinen Gewerbegebiet gleichkommt. Insofern wird auch im geänderten Bebauungsplan die bisher vorhandene Art der baulichen Nutzung übernommen und entsprechend modifiziert.

5. Verkehrerschließung:

5.1 Verkehrsanbindung des Planungsareals:

Wie bereits weiter oben erwähnt, eröffnet sich durch die Liquidierung und Auffüllung des Mühlkanales die Chance, zukünftig das Planungsareal leistungsfähig über eine Industriesammelstraße (Steinbeisstraße) zu erschließen. Damit kann der Fernverkehr und Schwerlastverkehr, der entweder über die Kreisstraße Schorndorf - Urbach (K 1881) oder über die Bundesstraße B29 Urbach erreicht, außerhalb der wohnbebauten Siedlungslage zum Gewerbegebiet geführt werden.

5.2 Geh- und Radwege:

Ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg auf der Nord-Ost-Seite der Steinbeisstraße, welcher durch eine Parkbucht und Grüninseln von der Straße abgehängt angelegt werden soll, dient als leistungsfähige und sichere Wegverbindung.

5.3 Ruhender Verkehr:

Die von den Grundstücksanliegern vorzuhaltenden Stellflächen können vorwiegend im Bereich der verfüllten Müllkanalflächen angesiedelt werden, da zweifelsohne dieser Baugrund nur bedingt Hochbaumaßnahmen erlaubt. Für den öffentlichen Bedarf wurden Parkbuchten auf der Nord-Ost-Seite der Steinbeisstraße vorgesehen.

5.4 Ausbaustufen der Steinbeisstraße:

Die im Bebauungsplan dargestellte Haupteerschließung "Steinbeisstraße" ist Teil einer Industriesammelstraße, deren Trassierung von der Wasenstraße bis in die im östlichen Siedlungsbereich von Urbach gelegenen und geplanten Gewerbegebiete (Gewerbeareal Au) reicht.

Der Ausbau der Steinbeisstraße im Umfassungsband des vorliegenden Planes richtet sich nach Dringlichkeit und Notwendigkeit von Erschließungserfordernissen der angrenzenden Gewerbegebiete. Hierbei wird auch die Verlegung des auf Parzelle 534/1 befindlichen Sportplatzes des Urbacher Sportclubs erforderlich, was bisher zeitlich noch nicht absehbar ist.

Insofern versteht sich die als Verkehrsfläche dargestellte Trasse primär auch als Maßnahme zur Flächensicherung, deren bauliche Verwirklichung derzeit noch offen ist.

5.5 Feldwege

Die im Plan dargestellten Feldwege dienen zur Uferunterhaltung und für die Zugänglichkeit des Regenklärbeckens.

6. Versorgungseinrichtungen:

6.1 Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird derzeit im Bereich der östlich vorhandenen Gebäude durch eine öffentliche Wasserleitung in Verlängerung der Bachstraße bzw. Seebrunnenweg versorgt. Im Zuge der Erschließung des Gebietes soll die vorhandene Wasserleitung in Steinbeis-

straße und Dieselstraße (Parz. 4182/1 und 526/1) auf der Trasse der künftigen Steinbeisstraße (Parz. 534/8) verlängert werden bis auf Höhe des nordwestlichen Randes des Sportgeländes. Hier ist eine Wasserleitung mit NW 150 vorgesehen. Diese Leitungsführung ist für das ausschließlich durch 2 Gewerbebetriebe belegte Gewerbegebiet "Rems" ausreichend. Im Zuge der Auflösung des Sportgeländes soll dann die Wasserleitung von der Steinbeisstraße über den Bereich des jetzigen Sportgeländes bis zum Urbach weitergeführt werden. Die vorhandenen Anschlußleitungen sind zur Versorgung des Gebietes ausreichend.

6.2 Abwasserbeseitigung:

Die Abwasserbeseitigung der derzeitigen Betriebsansiedlung Bachstraße 90 und 92 erfolgt in südöstlicher Richtung in einen vorhandenen Sammler zur Kläranlage. Bei Öffnung der Urbachverdolung kann dieser Anschluß nicht mehr aufrechterhalten werden. Er soll dann gemeinsam mit der Entwässerung des übrigen Plangebietes im Trennsystem entsorgt werden. Hierzu ist vorgesehen, Abwasserleitungen auf den Betriebsgrundstücken zu führen und an jeweils einem Punkt und im Zuge des Straßenausbaues zu verlegenden Abwasserleitungen in der Steinbeisstraße (Parz. 534/8) anzuschließen. Diese Leitungen münden in das vorhandene Leitungssystem in Steinbeisstraße/Dieselstraße und werden schmutzwasserseitig über die Dieselstraße und die dort installierte Abwasserhebeanlage zur Kläranlage geführt. Das Oberflächenwasser wird in südlicher Verlängerung der Dieselstraße im Bereich des dort vorgesehenen Feldwegs geführt und über ein künftig zu erstellendes Klärbecken der Rems zugeführt. Der Leitungsquerschnitt der bereits vorhandenen Anschlußleitung ist ausreichend. Die Umstellung der Entwässerung des östlichen Planbereiches erfolgt spätestens bei Öffnung der Urbachverdolung. Der Anschluß des westlichen Planbereiches erfolgt im Rahmen der vorgesehenen Betriebsansiedlung in diesem Gelände.

6.3 Regenklärbecken

Wie bereits vorstehend erwähnt, wird das Plangebiet im Trennsystem entsorgt. Dazu ist für die Abwasserreinigung des Oberflächenwassers ein Regenklärbecken vorgesehen. Das Einzugsgebiet dieses Klärbeckens umfaßt die Bereiche zwischen Rems, Urbach, B29, Wasenstraße und Wasenmühle. Die Flächen für die Errichtung des Regenklärbeckens sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gesichert werden. Der Vorentwurf für das Becken liegt vor. Die Errichtung des Regenklärbeckens ist erst nach der Vollendung aller im Ort vorgesehenen Regenüberlauf-

becken vorgesehen und in dieser Zeitfolge mit der Fachbehörde abgestimmt.

6.4 Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes ist gesichert. Die elektroseitige Versorgung erfolgt über eine künftige Verkabelung im Bereich der Steinbeisstraße. Am östlichen Rand des Planungsgebietes wird eine verkabelte Hochspannungsleitung vorbeigeführt, so daß auch hier im Bedarfsfalle Anschlußmöglichkeiten bestehen. Auch die niederspannungsseitige Versorgung ist durch eine naheliegende Trafostation in der Dieselstraße sichergestellt. Eine Gasleitung liegt in der Steinbeisstraße (Parz. 4182/1). Sie kann im Bedarfsfall in der Fläche der Steinbeisstraße in westliche Richtung weitergeführt und damit die Betriebsgrundstücke angeschlossen werden. Eine Leitungsversorgung durch die Bundespost ist aus dem vorhandenen Leitungssystem in der Dieselstraße heraus möglich.

7. Fläche zur Sicherung gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz) - § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Für das Planungsgebiet bestehen derzeit Überflutungsrisiken. In den vergangenen Jahren wurden hier verschiedentlich Berechnungen erstellt, wobei aber für das Plangebiet nur im untergeordneten Umfang Redentionsraum ermittelt werden soll. Die Gemeinde vertritt nunmehr die Auffassung, daß im Zusammenhang mit der Verfüllung des Mühlkanals und der künftigen Wiedereröffnung des Urbaches das Gelände mit einem Hochwasserschutzdamm entlang der Rems versehen werden soll, um ein 50jähriges Remshochwasserereignis am Gebiet vorbeizuführen. Hierzu liegen im Zusammenhang mit der Schließung des Mühlkanals entsprechende Berechnungen eines Fachbüros vor. Es ist vorgesehen, am südwestlichen und südöstlichen Rand des Planungsgebietes anschließend an den Uferunterhaltungsweg einen Hochwasserdamm zu schütten. Das hierfür erforderliche Planfeststellungsverfahren ist derzeit in der öffentlichen Auslegung.

Im südöstlichen Bereich des bestehenden Betriebsgeländes wird der Damm in einem Teilbereich durch eine entsprechend abgepflanzte Stützmauer ersetzt. Die vom Sportgelände in östlicher Richtung weiterführende Straße (neu: Daimlerstraße) ist in der Höhenlage so angelegt, daß sie ein 50jähriges Hochwasser gegenüber dem Urbach hält. Für die in die Rems einführende Oberflächenwasserleitung ist für den Hochwasserfall im Leitungssystem, als Vorgriff auf die Errichtung des Regenklärbeckens, ein Regenwasserpumpwerk vorgesehen. Eine wasserrechtliche Genehmigung hierfür

liegt zwischenzeitlich vor. Die näheren Angaben über die Ausgestaltung, Flächeninanspruchnahme und Abwicklung des Hochwasserschutzes können aus dem gem. § 31 Abs. 2 Satz 2 WHG im Rahmen durchgeführten wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens entnommen werden.

8. Grün- und Landschaftsplanung:

8.1 Vorbemerkung:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Planungsgebietes zur Rems und anschließende Talauenflächen erscheint es notwendig, den Bebauungsplan durch eine Grünordnungsplan zu ergänzen, dessen Festsetzungen verbindlich rechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

8.2 Ziele der Grünordnungsplanung:

Die Grünordnungsplanung soll zunächst dazu beitragen, daß durch gezielten Erhalt vorhandener Bäume und Sträucher, sowie deren systematischen Ergänzung der durchschnittlich 15 m tiefe Freiraum zwischen Baugrenze und Böschungsoberkante der Rems einer intensiven Grüngestaltung unterzogen wird.

Weiterhin ist vorgesehen, daß der innerhalb des Baufensters stattfindenden Versiegelung entsprechend begrünte Ersatzflächen entgegengestellt werden, wobei 30 % der zu überbauenden Grundflächen, der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen und weitere zu versiegelnde Flächen als Ersatz für die Bodenversiegelung wirksam in Form von Begrünungsflächen herzustellen sind.

Es soll damit erreicht werden, daß die Verdichtung innerhalb des Baufensters auf das tatsächlich erforderliche Maß konzentriert wird, entsprechend nicht hierfür herangezogene Flächen allerdings intensiv begrünt werden.

Die den Naturhaushalt beeinträchtigenden Entwicklungsabsichten werden folgende Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen entgegengestellt:

1. Festsetzungen von Pflanzgeboten der potentiellen natürlichen Vegetation unter besonderer Berücksichtigung des Auenbereiches.
2. Weitergehende standortdisponible Pflanzangebote die sich nahtlos an die Grundstücksplanungen anschließen können.

3. Der ohne Verbindung entlang der Rems verlaufende Hartholzauenstreifen entlang des Ufers wird durch Pflanzbindungen mit dem Hinterland der geplanten Bebauung verzahnt. Dadurch wie auch durch die anderen Pflanzgebote wird ein Biotopverbund im angesprochenen Bereich erzielt.
4. Um der Versiegelung weiterhin wirksam entgegenzuwirken bzw. sinnvollen Ersatz zu schaffen, wird die Schaffung von Fassaden- und Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt.
5. Bestehende Bäume sind erfaßt und als zu erhaltende Bäume ausgewiesen.
6. Um hinsichtlich der Dachbegrünungsmaßnahmen die gängige Vorstellung zu entkräften, diese seien finanziell nicht machbar, wurde im Rahmen der Hinweise auf Bauweisen ausgeführt, wie diese sowohl für ein Trapezblechdach als auch als kostenvergleichbarer Ersatz zur bisher gängigen Bekiesung zu bewerten sind.
7. Zum Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wurden, wo immer möglich, Sichtschutzhecken vorgesehen, um von den Erschließungsstraßen aus eine optisch befriedigende Eingrünung herzustellen.
8. Die Fassaden der Gebäude sind landschaftsverträglich zu gestalten, insbesondere sind dunkle graue und pastellfarbene dunkle grüne Töne zu verwenden.

8.3. Ausgleichsmaßnahmen:

Da es sich durch die Überplanung dieses Gebietes insbesondere im Bereich der Remsböschung um einen nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde erheblichen Eingriff handelt wurde als Ausgleichsmaßnahme die Renaturierung des Urbaches in die Planungen mit einbezogen. Bezüglich den hierfür erforderlichen Maßnahmen und deren Begründung wird auf die Unterlagen zum Planfeststellungsbeschuß vom 31.05.1989 (AZ. 4221-69.17fs-da).

9. Erläuterungen und Begründung zum Textteil des Bebauungsplanes:

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Ausgenommen von der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung sind Handelsbetriebe aller

Art, Spielhallen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

Somit sind nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe aller Art, sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zugelassen.

Für diese Regelung maßgeblich sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO "besondere städtebauliche Gründe", welche wie folgt begründet werden.

Die Gemeinde Urbach verfügt über 2 historisch gewachsene Versorgungskerne (den Ortskernen der ehemals selbständigen Gemeinde Oberurbach und Unterurbach). Es ist erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde, im Geltungsbereich der rechtskräftig ausgewiesenen Sanierungsgebiete eine gezielte Revitalisierung der Ortskerne insbesondere unter Berücksichtigung von Stabilisierung, Stärkung und Ausbau der Versorgungsfunktionen dieser Ortsmitten zu betreiben.

Dies bedeutet die gezielte Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäftsflächen auf im Rahmen der Sanierung der Ortskerne bereitzustellenden Grundstücken. Die Gemeinde hat die Kaufkraftentwicklung bezüglich der Einzelhandelsnutzungen und -entwicklungen durch ein Marktgutachten im GMA untersuchen lassen.

Hierbei ergab sich, daß eine städtebauliche Entwicklung mit dieser Zielsetzung angesichts der bipolaren Versorgungsstruktur von Urbach und wegen eines relativ bescheidenen Kaufkraftvolumens zugunsten der Einzelhandelsgruppen von lediglich 45,3 Millionen DM nur dann Erfolg hat, wenn konsequent auf die konkurrierende Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäftsflächen verzichtet wird, welche aufgrund ihrer Versorgerstruktur, ihres Flächenbedarfes und ihres betrieblichen Managements für ortszentrale Standorte prädestiniert sind.

Nachdem die städtebauliche Entwicklung von Urbach gegen einen überdurchschnittlichen Kaufkraftverlust (63-64 % der Kaufkraft fließt in angrenzende Räume ab) angehen muß und um auch zukünftig im Ort eine qualitativ ausgewogene Eigenversorgung der Bevölkerung zu garantieren, bedarf es der konzentrierten Ansiedlung der Einzelhandelsgeschäftsflächen in den zentralen Ortslagen und einer gezielten Vermeidung der Zersiedlung in der Fläche oder gar der Lokalisierung von Einzelhandelsgeschäftsflächen im peripheren Bereich. Das im Jahr 1986 von der Gemeinde in Auftrag gegebene Ladenhandwerk (vergleiche hierzu das als Anlage zum

Bebauungsplan beigefügte Gutachten) kommt zu folgender Empfehlung was die zukünftige Entwicklung von Einzelhandelsstandorten angeht:

1. "Im Hinblick auf die künftigen Sanierungsbemühungen der Gemeinde Urbach dürfte der Ausbau einer weiteren Einzelhandelslage im Außenbereich die Investitionsneigung ansiedlungswilliger Betriebe in den Ortskernen beeinträchtigen, da nicht überschaubare Wettbewerbsentwicklungen oder entstehende evtl. höhere Kostenbelastungen in den Ortskernen ein höheres Investitionsrisiko darstellen."
2. "Ein wesentliches Sanierungsziel, nämlich eine ausgewogene Einzelhandelsfunktion in den Ortskernen zu schaffen, würde durch eine weitere Ansiedlung im Außenbereich erheblich erschwert."
3. "Bei zunehmendem Wettbewerbsdruck, insbesondere aus dem Außenbereich, würde der innerörtliche Einzelhandel Strukturveränderungen erfahren, die zu einer weiteren Verringerung des Einzelhandelsbestandes in den Ortsteilen führen können und letztendlich die innerörtlichen Einzelhandelsfunktionen beeinträchtigen."

(Siehe Seite 71/1 der GMA-Marktuntersuchung vom April 1986)

Zur Untermauerung der dargelegten städtebaulichen Entwicklungsziele für die Ortskernbereiche von Urbach-Süd und Urbach-Nord wird darauf verwiesen, daß derzeit für beide Ortskernbereiche die Bereitstellung von Einzelhandelsgeschäften erfolgt. Im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes wurden die Rahmenbedingungen zur Ansiedlung weiterer Geschäftsflächen geschaffen. Die Umsetzung dieser Planungsüberlegungen ist momentan im Gange.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten und Spielhallen erfolgt insbesondere deswegen, weil das Plangebiet bereits einer gewerblichen Nutzung unterliegt und daher die Einrichtung derartiger Nutzungen allenfalls durch eine Änderung bestehender Grundstücksnutzungen erfolgen könnte. Dies allerdings ist aus städtebaulichen Gründen unerwünscht, da hierdurch eine Verdrängung gewerblicher Nutzungen zu befürchten wäre, bzw. auch die Homogenität des Gebiets charakteristisch beeinträchtigt würde.

9.2 Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 - 21 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften soll für den Gesamtbereich GRZ 0,8 und GFZ 1,8 festgesetzt werden. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte für GRZ und GFZ sind Maximalwerte, die durch die Bemessung der überbaubaren Flächen eingeschränkt sein können. Die Zahl der Vollgeschosse ist einheitlich auf maximal 3 Geschosse festgesetzt. Die bewußt reduzierte Geschosßflächenzahl erlaubt hier allerdings keine flächenhafte Ausnutzung des 3. Obergeschosses.

9.3 Bauweise:

Es wird abweichende Bauweise festgesetzt nur als offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO jedoch ohne Längenbeschränkung:

9.4 Stellung der baulichen Anlagen:

Die Anlagen sind, soweit sie Satteldächer oder Sheddächer erhalten, in der Firstlinie parallel oder rechtwinklig zur Steinbeisstraße anzuordnen. Die Festsetzung entspricht auch den im Gelände vorhandenen Bauwerken.

9.5 Überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubare Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung der Baugrenzen sieht einen ausgedehnten Grünstreifen zwischen Bebauung und Steinbeisstraße auf der gesamten Fläche des bisherigen Mühlkanals und eine Grünzone entlang der Rems zwischen Bebauung und Oberkante Remsböschung vor.

9.6 Unbedeutende Bauteile:

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unbedeutende Bauteile bis 1,50 m ist vorgesehen.

9.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen als Sichtfelder als auch Zugangs- und Zufahrtsverbote sind nicht vorgesehen, da die Betriebsorganisation nicht bekannt ist und die Gewerbebetriebe ohnehin i.d.R. daran interessiert sind, an einer Stelle einen leistungsfähigen und überwachbaren Anschluß an das öffentliche Straßensystem zu erhalten.

9.8 Gebäudehöhen:

Die Gebäudehöhen, gemessen von der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe bis Oberkante Gebäude sind mit maximal 12,0 m festgesetzt. Dies entspricht sowohl der bestehenden

Insofern wurden zum Schutz des Grundwassers im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt folgende Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- Verzicht auf Unterkellerung, bzw. bei Ausführung eines Untergeschosses Ausführung der in dem Untergrund eintauchenden Bauwerksseite abgrundwasserdichte Wanne;
- Verbot des Umgangs mit FCKW, insbesondere die Verwendung solcher Stoffe im Produktionsprozeß, sowie jegliche Lagerung dieser Stoffe;

2. Hinweise:

- Reinigung von kontaminiertem Grundwasser, sofern während der Bauzeit derartiges angetroffen wird.

11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes (Stand Febr. 1992)

Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im mittelfristigen Investitionsplan der Gemeinde eingestellt. Vorentwurfsplanungen für die Straßenerschließung liegen vor, Vorentwurfspläne für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind z.Zt. in Ausarbeitung. Nach überschlägigen Berechnungen sind folgende Kosten zu erwarten:

1. Kanalisation

Schmutzwasserkanalisation	ca. 130 000 DM
Regenwasserkanalisation	ca. 180 000 DM

Gesamtsumme Kanalisation	310 000 DM
	=====

2. Regenklärbecken und Kanalauswechslung Dieselstraße/Rems:

Diese Leistungen dienen den Gewerbegebieten Rems, Wasenmühle, dem Einzugsbereich Steinbeisstraße und dem Gewerbegebiet Mitte Süd.

Kanalisation DN 1200	195 000 DM
Kanalisation DN 250	55 000 DM
Wasserleitung	10 000 DM
Regenklärbecken	450 000 DM

Bebauung als auch einer im Industriebau ausreichend bemessenen Bauhöhe für 3-geschossige Bebauung.

- 9.9 Im Bebauungsplan sind Pflanzbindungen und Pflanzgebote vorgesehen. Hier wird der Grünordnungsplan verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

9.10 Versorgungsflächen:

Für die Abwasserbehandlung ist die Fläche eines Regenklärbeckens im Bebauungsplan gesichert.

9.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

Hier sind gemeinsam mit dem Grünordnungsplan festsetzungen bezüglich Farbgebung und äußerer Gestaltung getroffen, weiter sind Aufschüttungen und Abgrabungen beschränkt auf maximal 0,70 m. Im übrigen wird hier auf die Festsetzungen im Textteil des Bebauungsplanes verwiesen.

9.12 Hinweise:

Es wird im Bebauungsplan nochmals darauf hingewiesen, daß die dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen lediglich als Richtlinie gilt. Die zuständige Wasserbehörde verlangt bezüglich Anfall von gewerblichen und industriellen Abwässern gehört zu werden. Die Festsetzung der Erdgeschoß-Fußbodenhöhe erfolgt im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anhand von Geländeschnitten.

10. Hydrogeologische Untersuchungen

Für das Planungsgebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten ausgefertigt. Hierbei wurde festgestellt, daß einerseits grundwasserbelastende Stoffe in das Plangebiet aus benachbarter Gewerbenutzung eingeströmt sein dürften, außerdem anthropogene Einflüsse das Grundwasser belasten. Von der Lagerung, dem Transport und dem Umgang mit wassergefährdeten Stoffen können außerdem Gefährdungen für das Grundwasser ausgehen, weil durch Verminderung der schützenden Deckschichten die für die Sicherung der Grundwasserqualität wichtige filternde und reinigende Wirkung der belebten Bodenzone fehlt.

Nachdem bei der Untersuchung des Grundwassers FCKW-Belastungen festgestellt wurden, kann bei Wasserhaltung im Zuge einer Baugrubenentwässerung die Behandlung des gefährdeten Wassers erforderlich werden.

Trennbauwerk und Regenwasserpumpwerk		700 000 DM
Zufahrtsweg		60 000 DM
Energieversorgung		30 000 DM
		<hr/>
Gesamtsumme		1500 000 DM =====
3. Wasserversorgung	ca.	120 000 DM
4. Verkehrsflächen	ca.	630 000 DM
5. Feldwege entlang Rems und Hochwasserschutzmaßnahmen (Schuttdamm und Schutzmauer)	ca.	150 000 DM

Urbach, den 20.02.1992

- F u c h s -
Bürgermeister