GEMEINDE URBACH
REMS-MURR-KREIS

B E G R Ü N D U N G

vom 14.09.1993

**zum Bebauungsplanentwurf "Gewerbegebiet Rems - Ergänzung Remsweg"
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

1. Erfordernisse der Planaufstellung:

(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Die Überarbeitung des aus dem Jahre 1967 stammenden Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Rems" erfolgt, um aktuellen Entwicklungen und der Aufsiedelung einer vorhandenen Baulücke in diesem Baugebiet Rechnung zu tragen. Insbesondere durch die Schließung des Mühlkanales ergibt sich die Möglichkeit im Bereich zwischen der Bundesstraße B 29 und dem bisherigen Plangebiet eine geordnete und angepaßte Weiterentwicklung und Gewerbeansiedlung realisieren zu können. Darüber hinaus sollen im Rahmen des Bebauungsplanes die geänderten Anforderungen an den Erschließungsweg "Remsweg" ebenso berücksichtigt werden wie die Erstellung eines Wasserkraftwerkes an der Rems.

Die einzelnen Baufenster und städtebaulichen Festsetzungen sind so gewählt, daß eine möglichst zweckorientierte Nutzung durch Gewerbebetriebe erfolgen kann. Hierbei sind gleichzeitig auch grünordnerische Belange beachtet. So soll durch die öffentliche Grünfläche zur Rems hin ein möglichst schonender Übergang zwischen Gewerbegebiet und Gewässer hergestellt werden. Damit stellt dieser Bebauungsplan die logische Fortentwicklung der in der jüngeren Vergangenheit aufgestellten Bebauungspläne "Änderung Gewerbegebiet Rems" und "Änderung Wasenmühle" dar.

Daneben soll durch die Ausweisung eines Regenüberlaufbeckens die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung einer Regenwasserbehandlung geschaffen werden.

Andere öffentliche Belange stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen, insbesondere tritt keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ein. Das Gewerbegebiet wird jeweils begrenzt von einem über das Gelände aufragendem Bahndamm und dem Flußlauf der Rems. Zur Gemeinde hin wird das Gewerbegebiet durch den Straßendamm der Umgehungsstraße (B29) abgeschirmt, so daß die Beeinträchtigung eines ungestörten Wohnens ausgeschlossen ist.

Für hochwasserschützende Maßnahmen sind entsprechende Flächen reserviert. Hierbei handelt es sich zum einen um die im südlichen Teilbereich ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche für die Aufschüttung des Hochwasserdammes. Zum anderen handelt es sich um private Grundstücksfläche zwischen den südlichen Grenzen der Baufenster und den südlichen Grundstücksgrenzen, wobei hier der eigentliche Hochwasserschutzdamm durch Private zu erstellen ist. Durch eine entsprechendes wasserrechtliches Verfahren soll die rechtliche Grundlage für den Hochwasserschutz noch gelegt werden. Das dort eingetragene Geh- und Fahrrecht soll die Unterhaltungsmöglichkeit der Rems sicherstellen. Weiter dient dieser Grünzug zur Abtrennung der Baugebietes von dem Wasserlauf.

2. Übereinstimmung mit der vorbereitenden Bauleitplanung
(Flächennutzungsplan § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

In dem 1986 genehmigten gemeinsamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Plüderhausen-Urbach ist die Fläche im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebaungsplanes als Gewerbegebiet bzw. für einen kleinen Teilbereich landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Die künftige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen wird als unbedenklich erachtet, da dieser Bereich auf Grund der vorhanden Gewerbebetriebe im Westen und der Bundesstraße B 29 im Osten ohne dieses nicht als klassischer Außenbereich anzusehen ist. Die vorhandene Erschließung und die Aufgabe des Mühlkanals bedeuten im Zusammenhang mit der Errichtung einer Wasserkraftanlage außerdem die Möglichkeit, ohne zusätzlichen Landverbrauch für neue Erschleißungsträger den vorhandenen Gewerbebetrieben eine Gewerbeflächen anbieten zu können.

Damit weichen die vorgesehenen Festsetzungen des Bebaungsplanes nicht wesentlich von denen des Flächennutzungsplanes vorgesehenen ab. Bezüglich der Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche sollen weiter in der derzeit betriebenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes entsprechende Änderungen vorgenommen werden.

3. Übergeordnete Planungen und Einordnung der Ziele, der Raumordnung und Landesplanung:
(§ 1 Abs. 3 BauGB)

Übergeordnete Planabsichten und Planziele sind durch vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben zum Bebauungsplan

4.1. Räumlicher Geltungsbereich:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Bahnlinie mit entsprechendem Bahndamm, Flurstücks-Nr. 849 bzw. Teilfläche von Flurstück Nr. 780.

Im Osten durch die Seestraße, Flurstück Nr. 767/1, 757, Teilfläche von 745.

Im Süden durch Flurstück Nr. 850, Konrad-Hornschuch-Straße mit der Flurstücks-Nr. 742/1, 764/3, 760/1, 765, 766, 765/1, Teilfäche von 750/2, Teilfäche von 768, Teilfläche von 770, Teilfläche von 771, Fläche der Rems mit der Flurstücks-Nr. 700.

Im Westen durch Wasserfläche der Rems mit der Flurstücks-Nr. 700 bzw. Flurstücks-Nr. 536/1 und Teilfläche von 780 bzw. Teilfläche von 768.

Es erfolgt keine Einbeziehung des Gewerbebetriebes Neuheusser, östlich des B29-Dammes wegen der städtebaulichen Trennung vom eigentlichen Plangebiet. Die Festsetzung der Erschließungsfläche soll die Erschließung und die hierfür erforderlichen Flächen sicherstellen. Es handelt sich hierbei um eine Übernahme aus dem aufeghobenen B-Plan "Gewerbegebiet Rems" aus dem Jahre 1968.

4.2. Flächengehalt des Plangebietes:

- GE-Gebiet	1,5840	ha
- Grünfläche	0,2140	ha
- Straßenflächen	0,5670	ha
- Fläche für RÜB	0,0340	ha
- Wasserkraftwerk	0,0570	ha
insgesamt	2,4560	ha

4.3. Charakteristik der Planfläche:

Im Geltungsbereich der überarbeiteten Bebauungspläne ist die Nutzung der überbaubaren Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Verkehrsflächen sind (wie im Plan gekennzeichnet) teilweise vorhanden.

Die Verkehrsflächen werden, soweit sie noch nicht erstellt sind, nach in Kraft treten des Bebauungsplanes je nach Bedarf hergestellt.

4.4. Bauliche und sonstige Nutzungen des Plangebietes:
(§ 9 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird auf die zeichnerische Darstellung und den Textteil des Bebauungsplanes im Lageplan des Ingenieur- und Vermessungsbüros Glauner, Roth, Schüle, Neumühleweg 42, 7068 Urbach vom 15.04.1993 verwiesen.

Die im Textteil und der Nutzungsschablone dargestellten Festsetzungen wurden in Angliederung an die vorhandene Bebauung bzw. in Fortsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Änderung Gewerbegebiet Rems" festgelegt. Hierdurch soll die städtebauliche Entwicklung eine städtebaulich sinnvolle Fortführung vom Norden her finden. Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll versucht werden, ein Baugebiet zu schaffen, das möglichst eine optimale Gestaltung moderner, anspruchsvoller Arbeitsstätten erlaubt. Darüber hinaus wurde versucht, durch Festsetzungen wie einer Dachbegrünung bzw. einem Mindestanteil an zu begrünender Fläche, die kleinklimatischen Auswirkungen der Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

5. Verkehrserschließung:

Die zentrale Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt durch den Remsweg mit Anbindung an die Steinbeisstraße.

6. Versorgungseinrichtungen:
(§ 8 u. 9 BauGB)

Sämtliche für die Ver- und Entsorgung erforderlichen Einrichtungen sind bereits installiert und leistungsfähig für die konzipierte Bebauung ausgelegt bzw. werden sie soweit erforderlich an die zukünftig benötigten Kapazitäten angepaßt.

7. Begründung für die im Textteil des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen:

7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 BauGB)

7.1.1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 BauNVO)

Die Festsetzung als Gewerbegebiet mit den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten baulichen Anlagen soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleisten. Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben aller Art, sowie Spielhallen und Vergnügungsstätten erfolgt zum einen wegen des erforderlichen Schutzes vor der Ansiedlung kernspezifischer Einzelhandelsbereiche, vor allem aber auch um zu vermeiden, daß für die bestehenden bzw. geplanten Erschließungsträger aufgrund des mit den ausgeschlossenen Nutzungsarten zu erwartenden Verkehrsfrequenzen eine Überbelastung vermieden wird.

7.1.2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und einer städtebaulich harmonisch anzusehenden Weiterentwicklung.

7.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:
(§ 9 Abs. 4 BauGB u. § 73 Abs. 6 LBO)

Die bauordnungsrechtlich getroffenen Festsetzungen dienen zur Einbindung der künftigen Gebäude in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Zur Sicherstellung eines größtmöglichen Hochwasserschutzes wurde die EFH festgeschrieben.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:
Das im Planbereich gelegene Gelände ist teilweise im Eigentum der Gemeinde bzw. für die privat zu bebauenden Flächen im Eigentum der Bauherren.

9. Umweltverträglichkeit:
Aufgrund des Umstandes, daß es sich hier um ein im größten Teil bereits überplantes Gebiet handelt, läßt zusammen mit den vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen der Grünordnung eine ausreichende Umweltverträglichkeit als gegeben annehmen.

10. Bauordnung:
Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Private Grenzregelungen bleiben hiervon unberührt.

11. Kosten und Finanzierung der Durchführung des Bebauungsplanes:
Die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sollen entsprechend der Bedarfslage durchgeführt werden.

Urbach, den 14.09.1993

- F u c h s -
Bürgermeister