Gemeinde Urbach
Rems-Murr-Kreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan-Entwurf

" W a s e n m ü h l e "

(gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

1. Erfordernisse der Planaufstellung (§ 1 Abs. 3 BauGB):

Das im Bebauungsplan erfaßte Areal beinhaltet die Flächen der ehemaligen Wasenmühle. Dieses zuletzt als Sägewerksbetrieb genutzte Gelände stellt nach Aufgabe der Sägerei eine großflächige "Gewerbebrache" dar.

Um das zu dem Urbacher Gewerbegebiet zählende Areal bzw. die disfunktional genutzten Gebäude wiederum einer geordneten gewerblichen Entwicklung zuzuführen, ist man mit den Fachbehörden überein gekommen, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine städtebaulich homogene und strukturell ausgewogene Gewerbeentwicklung und Brachflächensanierung zu schaffen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Bebauungspläne tangiert:

a) Gewerbegebiet "Mitte" (genehmigt am 11.01.1978):

Durch die im Zusammenhang mit der Auflösung des Sägewerksbetriebes in einem separaten Planfeststellungsverfahren verfolgte Auflösung und Verfüllung des Mühlkanals eröffnet sich die Chance, wesentliche Bereich der baulich nutzbaren Flächen über die Steinbeisstraße zu erschließen.

Hierbei ist es allerdings sinnvoll, die bisherige Trassierungsplanung der Steinbeisstraße zu aktualisieren, indem der Straßenquerschnitt von bisher 9,50 m auf 7,50 m (bzw. 10,40 m auf 8 m im Kurvenbereich) reduziert wird und dafür ein Geh- und Radweg mit 2,50 m, teilweise abgesetzt durch einen 2,50 m breiten Parkstreifen, angelegt wird.

b) Bebauungsplan zur Industrieansiedlung im Gewann "Wasen" (genehmigt am 28.10.1958):

Hier handelt es sich um einen nicht qualifizierten Bebauungsplan, der lediglich den nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes erfaßt. Dieser Bebauungsplan ("alten Rechts") ist bauordnungsrechtlich und planungsrechtlich detailliert zu definieren.

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 von Zielen der Raumordnung und Landesplanung: (§ 1 Abs. 4 BauGB):

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

3. Räumlicher Geltungsbereich und Flächenangaben:

3.1 Räumlicher Geltungsbereich:

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

- Im Norden:

  Die südliche Grenze der Wasenstraße (K 1881) - Parzelle Nr. 3372.

- Im Osten:

  Westliche und südliche Grenze der Parzelle 4182/3 sowie westliche Grenze der Parzelle 536/3 und der dort verlaufenden Grenze als Bebauungsplan "Änderung Gewerbegebiet Rrems"

- Im Süden:

  Die Böschungsoberkante der Rems (Parzelle Nr. 4181/1).

- Im Westen:

Die westliche Grenze der Straße Wasenmühle (Parzelle Nr. 4179/9).

3.2 Planungsfläche:

	ha	ar	%
3.2.1 Gesamtfläche des Planungsgebietes	4	59	= 100
3.2.2 Gewerbebaufläche	3	57	= 77,8
3.2.3 Verkehrsfläche incl.	-	81	= 17,6
3.2.4 Öffentliche Versorgungsflächen			
- Leitungsrecht (Gemeinde u. Neckarwerke)			in Baufläche enthalten
- Trafostation (Neckarwerke)			
3.2.5 Fläche für Hochwasserschutz	-	21	= 4,6

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 im Plan beigefügten Textteil verwiesen. Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an den in einem reinen Gewerbegebiet üblichen Nutzungsbedingungen. Vergleiche im übrigen auch die unter Ziffer 9. aufgeführten Erläuterungen zum Textteil des Bebauungsplanes.

Die im Planungsareal befindlichen baulichen Anlagen sind aufgrund einer ordnungsgemäßen Genehmigung entstanden, soweit kein Abbruch erfolgt, genießen sie Bestandschutz.

Es ist mit dem Besitzer des Grundstücksareals abgestimmt, daß die Gebäude, welche in der im Plan dargestellten Hochwasserschutzzone gelegen sind, sukzessive abgebrochen werden, um durch ein Dammschüttung einerseits gegen mögliche Remsüberflutung Vorkehrungen zu treffen, andererseits diese Zone auch als ergänzende Uferbegrünung sukzessive auszugestalten.

Über den Erhalt der innerhalb des Baufensters gelegenen Gebäude kann abschließend noch keine Aussage gemacht werden, wobei wesentliche Teile zum Abbruch vorgesehen sind infolge Verkauf und Neubebauung von Teilflächen.

5. Verkehrserschließung:

5.1 Verkehrsanbindung des Planungsareals:

Die Verkehrsanbindung des Planungsareals erfolgt über 2 Erschließungsachsen:

a) Steinbeisstraße
Die Steinbeisstraße, bereits im Flächennutzungsplan als Industriesammelstraße konzipiert, soll die im östlichen Bereich des Planungsgebietes gelegenen Gewerbeflächen verkehrstechnisch erschließen. Die Straße ist im Querschnitt und von ihrem Verlauf für Schwerverkehr konzipiert und dient gleichzeitig auch der Anbindung des "Gewerbegebietes Mitte".

b) Straße "Wasenmühle"
Die Stichstraße mit Wendehammer "Wasenmühle" dient der Erschließung des westlichen Planungsbereiches.

c) Zur internen Erschließung der westlich der Steinbeisstraße anzubindenden Gewerbegrundstücke, welche teilweise in parzellierten Form verkauft werden, erfolgt die Anlage einer Stichstraße mit 6 m Breite.

5.2 Geh- und Radweg Steinbeisstraße:

Ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg auf der Nord-Ost-Seite der Steinbeisstraße, dient als sichere und leistungsfähige Wegverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Wasenstraße, dem Planungsbereich und den östlich angrenzenden Gewerbegebieten. Durch die Ausweisung eines Zugangs- und Zufahrtsverbotes soll die Gefährdung von Radfahrern und Fußgängern durch den Geh- und Radweg überfahrende Fahrzeuge minimiert werden.

5.3 Ruhender Verkehr:

Die von den Grundstücksanliegern vorzuhaltenden Stellflächen können im Bereich der verfüllten Mühlkanalfläche angesiedelt werden, da auf diesem Baugrund Hochbaumaßnahmen unbedingt durchgeführt werden können.

Im jeweiligen Baugesuch ist auf der Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Herstellung notwendiger Stellplätze vom 30.12.1985 der Nachweis

über die notwendigen Stellplätze zu liefern. Für den öffentlichen Stellflächenbedarf stehen Parkstreifen zur Verfügung.

5.4 Ausbaustufen der Steinbeisstraße:

Die im Plan erfaßte Teilstrecke der Steinbeisstraße ist Bestandteil eines Industriestraßenerschließungssystems, das planerisch gesichert sämtliche südlich der B29 gelegenen Gewerbegebiete erfaßt.

Die im Bebauungsplan dargestellte Teilstrecke bis auf Höhe der Dieselstraße soll kurzfristig ausgebaut werden, um damit eine gesicherte und leistungsfähige Erschliessung angrenzender Gewerbegrundstücke zu ermöglichen.

5.5 Feldwege:

Der im Bereich der Böschungsoberkante geplante Feldweg dient als remsnaher Fußgängerspazierweg und für die laufenden Uferunterhaltungsarbeiten.

6. Versorgungseinrichtungen:

6.1 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch die bestehende öffentliche Wasserleitung in der Steinbeisstraße. Der westliche Planbereich soll von einer in die Straße "Wasenmühle" noch einzulegenden öffentlichen Wasserversorgung abgedeckt werden. Eine leistungefähige Versorgungsleitung DN 150 ist in der Wasenstraße vorhanden. Der Anschluß aus dem Straßenraum der Wasenstraße heraus ist bereits verlegt. Im Zusammhang mit der Erschließung soll die Eigenwasserversorgung der Grundstücke Wasenstr. 6 - 22 und des Gewerbeareales Wasenstr. 7 aufgegeben werden.

6.2 Abwasserbeseitigung:

Das Bebauungsplangebiet wird, wie sämtliche südwestlich der B29 gelegenen Gewerbegebiete der Gemeinde, im Trennsystem entwässert. Eine ausreichend dimensionierte Oberflächen- und Schmutzwasserentwässerung ist in der Trasse der Steinbeisstraße bzw. im Leitungsrecht westlich der vorhandenen Bebauung an der Steinbeisstraße bereits vorhanden. Die Entwässerungsleitung führt in östlicher Richtung, wobei das Oberflächenwasser über das Regenklärbecken in die Rems abgeschlagen wird (siehe Bebauungsplan Gewerbegebiet "Rems") und das Schmutzwasser über eine vorhandene Hebeanlage in der Dieselstraße der Kläranlage zugeführt wird. In der Straße "Wasenmühle" soll eine neue Schmutzwasser- und

Abwasserleitung gelegt werden, beide Leitungen werden an das ausreichend bemessene vorhandene Leitungssystem in der Wasenstraße angeschlossen. Für den Fall einer neuen Parzellierung der Grundstücksflächen ist für eine mögliche Leitungsverbindung für die Energieversorgung zwischen der Wasenmühle und der Steinbeisstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Neckarwerke in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Energieversorgung:

Das Planungsgebiet kann bezüglich elektrischer Energie derzeit im Osten von der Trafostation an der Dieselstraße und im Westen von der Trafostation an der Siemensstraße versorgt werden. Für den Fall eines größeren Energiebedarfes ist am Stichweg der Steinbeisstraße eine Fläche zur Errichtung einer weiteren Trafostation ausgewiesen. Die Leitungsverlegung erfolgt als Verkabelung im Bereich der Gehwege im Rahmen des Straßenausbaues.

Zur weiteren Energieversorgung ist in der Wasenstraße und der Steinbeisstraße eine Gasleitung vorhanden, bei Bedarf wird von der Wasenstraße her in der Straße "Wasenmühle" ebenfalls eine Gasleitung verlegt.

7. Maßnahmen zum Hochwasserschutz:
(hier: Flächen zur Sicherung gegen Naturgewalten (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

7.1 Ergebnisse über Untersuchungen zum Hochwasserrisiko

Im Rahmen des Wasserrechtsverfahrens zur Schließung des Mühlkanales, als auch im Wasserrechtsverfahren bezüglich der Urbachöffnung wurden auf die derzeitigen Hochwaserrisiken des Planungsgebietes hingewiesen. Danach ist das Planungsgebiet im jetzigen Zustand bereits bei einem 10- bis 20jährigen Hochwasser überflutet. Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen verschiedene Schutzmaßnahmen getroffen werden, deren Ausgestaltung, Flächeninanspruchnahme und Abwicklung gem. § 31 Abs. 2 Satz 2 WHG im Rahmen eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens erfolgt. Dieses Verfahren Steht kurz vor dem Abschluß.

7.2 Vorkehrungen für den Hochwasserschutz:

Die Hochwassergefahr für das Planungsgebiet besteht in Ausufern der Rems im Bereich zwischen Bahnbrücke an der Bachstraße und der Remsbrücke im Zuge der Wasenmühle. Außerdem ist das Gebiet bisher durch Aufufern des Urbaches infolge Rückstau an der Verdolung im Bereich zwischen Mündung und B 29 gefährdet. Zu den Maßnahmen am Urbach wird auf die Untersuchungsergebnisse des Ingenieurbüros Zink vom 16.07.1990 verwiesen, ebenso für die Schutzmaßnahmen im Oberlauf der Rems östlich des Planungsgebietes. Der weitergehende Schutz für den Planungsbereich soll durch die Fortführung des entlang des Gewerbegebietes Rems vorgesehenen Erdwalles bis zur Brücke an der Wasenmühle sichergestellt werden. Dieser Wall, mit einer Maximalhöhe von ca. 1,20 m, wird im Bereich der uferbegleitenden Begrünung untergebracht und mit entsprechender Bepflanzung in die gewässerbegleitende Begrünung eingebunden werden. Die Höhe des Schutzdammes ist so ausgelegt, daß ein 50jähriges Hochwasser der Rems schadlos am Gebiet vorbeigeführt werden kann. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß ein Rückstau aus dem Oberflächenwasserkanal in das Planungsgebiet durch ein entsprechendes Regenwasserpumpwerk im Zuge des Regenklärbeckens verhindert werden soll. Nähere Angaben hierzu sind dem im wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren zu entnehmen.

8. Grün- und Landschaftsplanung:

8.1 Vorbemerkung:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Rems erscheint es notwendig, den Bebauungsplan durch einen Grünordnungsplan zu ergänzen, dessen Festsetzungen rechtlich verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

8.2 Ziele der Grünordnung:

8.2.1 Konzeption

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind im gegenwärtigen Zustand teilweise Sukzessionsflächen, abgängige Bausubstanzen sowie andere ungeordnete Flächennutzungen. Die Rems grenzt mit ihrem Ufergehölz an das Planungsgebiet.

8.2.2 Entwicklungsabsichten:

Ungeachtet der derzeitigen Wertstellung der Sukzessionsflächen ist durch die beabsichtigte Benutzung vom Sägewerksareal zur verdichteten Gewerbe-

bebauung eine weitere Versieglung des Bodens zu erwarten. Der ökologisch weitestgehend wertlose Mühlkanal ist zwischenzeitlich verfüllt worden (er besaß Steilufer und keine Ufervegetation).

8.2.3 Vorgesehene Grünordnungsmaßnahmen:

Diese den Naturhaushalt beeinträchtigenden Entwicklungsabsichten werden folgende Grünordnungsmaßnahmen entgegengestellt:

1. Festsetzung von Pflanzgeboten der potentiell natürlichen Vegetation unter besonderer Berücksichtigung des Außenbereiches.
   Festsetzungen nach Standort, Pflanzgröße und spätestem Pflanzungszeitpunkt.

2. Weitergehende "standortsdisponible" Pflanzgebote die sich nahtlos an die (jetzt noch nicht bekannte) Grundstücksplanungen anschließen können. Der bisher diesen Festsetzungen entgegenstehende Argumentation, man können auf (späterem) Privatgrund im Hinblick auf nicht vorhersehbare Grundstücksplanungen keine Pflanzbindungen festsetzen, wurde durch eine flexible und nachvollziehbare Festlegung entgegengewirkt.

3. Der ohne Verbindung entlang der Rems verlaufende Hartholzauen-Streifen" entlang des Ufers wurde durch Pflanzbindungen mit dem Hinterland der geplanten Bebauung verzahnt. Hierdurch 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. Diese Ersatzflächen sind über die Fläche, die versiegelt werden soll, in entsprechenden prozentualen Anteilen nachzuweisen.

5. Bestehende Bäume sind erfaßt und als zu erhaltende Bäume ausgewiesen.

6. Um hinsichtlich der Dachbegrünungsmaßnahmen die gängige Vorstellung zu entkräften, Dachbegrünung sei finanziell nicht machbar, wurde im Rahmen der Hinweise auf Bauweisen verdeutlicht wie sowohl für ein Trapezblechdach als auch als kostenvergleichbarer Ersatz zur bisher (leider immer noch) gängigen Bekiesung diese zu bewerten ist.

7. Zum Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wurden, wo immer möglich, Sichtschutzhecken vorgesehen, um von den Erschließungsstraßen aus eine optisch befriedigende Eingrünung herzustellen.

8. (Siehe bauordnungsrechtliche Festsetzungen).
Die Fassaden der Gebäude sind landschaftsverträglich zu gestalten: insbesondere sind dunkle graue und pastellfarben dunkle grüne Farbtöne zu verwenden.

8.2.4. Ausgleichsmaßnahmen:

Da 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 Planfeststellungsbeschluß vom 31.05.1989 (AZ.4221-69.17fs-da) verwiesen.

9. 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 nach § 8 BauNVO festgesetzt. Ausgenommen von der nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung sind Handelsbetriebe aller Art, Spielhallen und Vergnüngungsstätten gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO.

Dies bedeutet, daß 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 sind.

Für diese Regelung maßgeblich sind gem. § 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 Gemeinden 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.

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

Die Gemeinde hat ihre Kaufkraftentwicklung bezüglich der Einzelhandelsumlegungen- und entwicklungen durch ein Marktgutachten der GMA untersuchen lassen. Dies ergab, daß die städtebauliche Entwicklung von Urbach gegen einen überdurchschnittlichen Kaufkraftverlust (63-64 % der Kaufkraft fließt in angrenzende Räume ab) angehen muß und 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 Marktgutachten über die Situation von Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk (vergleiche hierzu das als Anlage zum Bebauungsplan beigefügte Gutachten) kommt es 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 nich 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 inner-

örtliche Einzelhandelsfunktionen beeinträchtigen."

(Siehe Seite 74/1 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 beeinrächtigt würde.

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

Entsprechend den Planeinschrieben 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 Geschoßflächenzahl 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 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 Baugenehmi-

gungsverfahrens 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. Die 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.

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. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes:

Die vom Bebauungsplan erfaßten Flächen sind ausschließlich im Besitz eines Grundstückseigentümers und der Gemeinde. Seitens des Grundstückseigentümers bestehen, im engen Kontakt mit der Gemeinde, Absichten, nach der Verfüllung des Mühlkanals die derzeitige Industriebrache als Gewerbebauplätze neu zu parzellieren und ansiedlungswilligen Betrieben zur Verfügung zu stellen. Die Ver- und Entsorgung des Plan

gebietes ist durch die derzeitige vorhandenen Kanal- und Wasserleitungen sowie die vorhandenen Straßensysteme sichergestellt. Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung das Straßensystem und die für Neuansiedlungen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zu erstellen.

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

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ist im Rahmen des Haushalts 1991/92 der Gemeinde finanziert. Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind im mittelfristigen Investitionsprogramm der Gemeinde Mittel eingestellt. Die Planungen zur Erschließung sind zur Zeit im Gange. Nach überschlägigen Berechnungen sind folgende Kosten für die Erschließung des Planungsgebietes zu erwarten:

1. Kanalisation		
Schmutzwasserkanalisation	ca.	170 000 DM
Regenwasserkanalisation	ca.	250 000 DM
Gesamte Kanalisation	ca.	420 000 DM
2. Wasserversorgung	ca.	100 000 DM
3. Ausbau Verkehrsflächen		
Wasenmühle	ca.	370 000 DM
Steinbeisstraße	ca.	680 000 DM
Gesamtsumme Verkehrsflächen	ca.	1 050 000 DM
4. Feldweg entlang der Rems mit Hochwasserschutzdamm	ca.	140 000 DM

Urbach, den 20.02.1992

- F u c h s -
Bürgermeister