



**Stadt Mahlberg**

**- Stadtteil Orschweier -**

---

**Bebauungsplan „Bengst-Norderweiterung“  
1. Änderung**

---

**Begründung**

---

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
1. Anlass für die Änderung	2
2. Ziel der Änderung	2
3. Geltungsbereich der Änderung	2
4. Planinhalt der Änderung	2
5. Entwässerung	3
5. Umweltprüfung	3
6. Umweltbericht	3

Fassung zur Satzung

12. März 2007

## **1. Anlass für die Änderung**

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb will auf das Grundstück Flst.-Nr. 988 im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ umsiedeln. Der Betrieb arbeitet im Drei-Schichten-Betrieb und bei Bedarf soll auch Samstags und Sonntags gearbeitet werden.

Aus diesem Grund müssen in den angrenzenden Gewerbegebieten Betriebswohnungen ausgeschlossen werden, um diese nicht den Emissionen des Gewerbebetriebes aussetzen.

Ohne einen Ausschluss der Betriebswohnungen wäre die Umsiedlung des Drei-Schichten-Betriebes nicht genehmigungsfähig.

## **2. Ziel der Änderung**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Gewerbebetriebes geschaffen werden. Dadurch können Arbeitsplätze im Ort erhalten und langfristig gesichert werden.

## **3. Geltungsbereich der Änderung**

Von der ersten Änderung des Bebauungsplanes sind das Grundstück Flst.-Nr. 1080 sowie ein Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 1080/12 betroffen.

## **4. Planinhalt der Änderung**

Im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1080 sowie des westlichen Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 1080/12 werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Diese von der BauNVO vorgesehene ausnahmsweise zugelassene Wohnnutzung im Gewerbegebiet könnte zu immisionsbedingten Konflikten mit der geplanten gewerblichen Nutzung führen.

Aus diesem Grund werden im Bereich der beiden genannten Grundstücke betriebsbezogene Wohnungen ausgeschlossen.

## **5. Entwässerung**

Das Erschließungsgebiet ist bereits weitgehendst ausgebaut. Für die Ansiedlung eines ortsansässigen Betriebes im Gewerbegebiet ist die Nutzung der Grundstücke im Gebiet anzupassen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Mahlberg und über die Verbandssammler zur Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes „Südliche Ortenau“ abgeleitet.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan vom 19.02.1992 ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern und z.T. ( $\leq 30\%$ ) der Regenwasserkanalisation bzw. dem vorhandenen Grabensystem zuzuführen.

Zur Oberflächenwasserableitung ist das als „verschmutzt“ eingestufte Regenwasser an die Ortskanalisation anzuschließen. Sind mehr als 30 % der Erschließungsfläche als „belastete Entwässerungsfläche“ einzustufen, sind Regenwasserrückhaltungen vorzusehen.

Bei zu stark verschmutzten Verkehrsflächen sind vor dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation Schmutzfangzellen auszubauen.

## **5. Umweltprüfung**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

## **6. Umweltbericht**

### **Bestand:**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und bereits zur Hälfte bebaut. Im von der Änderung betroffenen Bereich sind keine Betriebswohnungen vorhanden.

### **Planung:**

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht den Ausschluss von Betriebswohnungen im Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 1080 sowie des westlichen Teils des Grundstücks Flst.-Nr. 1080/12 vor.

Dadurch soll die Ansiedlung des Gewerbebetriebes im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“ ermöglicht werden.

Da der Betrieb im Drei-Schichten-Betrieb und bei Bedarf auch Samstags und Sonntags arbeitet, müssen in den angrenzenden Gewerbegebieten Betriebswohnungen ausgeschlossen werden, um diese nicht den Emissionen des Gewerbebetriebs auszusetzen.

Durch den Ausschluss der Betriebswohnungen werden mögliche Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und betriebsbezogener Wohnnutzung vermieden. Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Mahlberg, 12. März 07



Dietmar Benz  
Bürgermeister

Lauf, 12. März 2007 Kr/kp  
Planverfasser:

**zink**  
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0  
Fax 07841 703-80 · [info@zink-ingenieure.de](mailto:info@zink-ingenieure.de)