Stadt Mahlberg
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Schmiedeweg / Kreuzweg“

Begründung

Inhalt: **Seite**

1.	Anlass für die Neuaufstellung und Änderung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	2
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	2
3.	Flächennutzungsplan, bestehende Rechtsverhältnisse	3
4.	Städtebauliches Konzept	3
5.	Planinhalt und Festsetzungen	4
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	5
7.	Flächenbilanzen	6
8.	Grünordnung	7

Stadt Mahlberg, den 22.05.2000

Dietmar Benz
Bürgermeister

Lauf, den 22.05.2000
Planverfasser: Mü/we

ZINK INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

1. Anlass für die Neuaufstellung und Änderung sowie Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Stadt Mahlberg hat im Bereich der Kernstadt nur geringe Gebiete mit gewerblicher Nutzung vorzuweisen. Diese sind zum größten Teil bebaut. An den Randbereichen sind kaum noch wirtschaftliche Flächen für Gewerbebetriebe auszuweisen.

Im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Schmiedeweg Nord“ ist die Firma Rodermund angesiedelt. Diese benötigt zur Betriebserweiterung dringend Gewerbeflächen. Die Firma möchte an ihrem Standort festhalten, was für die Stadt Mahlberg auch hinsichtlich der Arbeitsplätze von Bedeutung ist.

Die vorgesehene Erweiterung ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht realisierbar. Deshalb ist beabsichtigt, eine Fläche von ca. 0,6 ha des wesentlich angrenzenden landwirtschaftlichen Geländes (Ackerflächen) in das Gewerbegebiet zu integrieren.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen, um auf dieser Grundlage insbesondere

- die Nutzung und Überbauung der Grundstücke
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie
- die Gestaltung der baulichen Anlagen zu regeln.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Gebietsgröße des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Erweiterungsbedarf des Gewerbebetriebes. Das Planungsgebiet umfaßt die Grundstücke südlich des Kreuzweges, Flst. Nr. 2650 bis 2658 in voller Größe sowie kleine Streifen der Grundstücke Nr. 2619 bis 2624 nördlich des Kreuzweges.

Die Flächen wurden bisher als Ackerflächen genutzt.

3. Flächennutzungsplan, bestehende Rechtsverhältnisse

Von den neu in den Bebauungsplan aufgenommenen Flächen liegen lediglich die Flurstücke Nr. 2655 und 2658 außerhalb der Grenze des Flächennutzungsplanes. Dies kann als geringfügige Abweichung vom Flächennutzungsplan bezeichnet werden. Insgesamt wird dadurch der Charakter des Gebietes und der Umgebung nicht gestört.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird ein Teil des Bebauungsplanes „Schmiedeweg Nord“, das sind die Grundstücke Flst. Nr. 2650 bis 2653, neu überplant. Um die geplante Bebauung mit der Erschließung planungsrechtlich darstellen zu können, wird ein neuer Bebauungsplan über die zu ändernden, als auch über die neuen Bauflächen gefertigt.

An der Nahtstelle zum benachbarten Bebauungsplan „Speckenfeld“ verläuft der landwirtschaftliche Weg (Flst.Nr. 156), der als Erschließungsstraße ausgebaut wird. Dazu wird die bestehende Erschließungsstraße um ca. 80 m in Richtung Westen verlängert. Die für die zukünftige Straßenbreite erforderliche Fläche liegt auf der Nordseite des Weges im Bereich des Bebauungsplanes „Speckenfeld“. Es handelt sich um Teile der Flurstücke Nr. 2619 bis 2624. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird diese Fläche aus dem Bebauungsplan „Speckenfeld“ herausgenommen und in den neuen Plan integriert.

Für die Bebauungspläne „Schmiedeweg Nord“ sowie „Speckenfeld“ werden entsprechende Deckblätter mit neutralem Inhalt angelegt.

4. Städtebauliches Konzept

Die Bebauung im Plangebiet richtet sich in Art und Maß der baulichen Nutzung nach den Festsetzungen im Bebauungsplan „Schmiedeweg Nord“mit einer Gebäudehöhe von max. 14,0 m und Traufhöhe von max. 12,0 m.
Damit ist eine einheitliche Bebauung des gesamten Gewerbegebietes gewährleistet.

Die Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft erfolgt durch einen privaten Pflanzstreifen mit gemischter Bepflanzung. Innerhalb des Pflanzstreifens ist ein Graben-/Muldensystem zur, Rückhaltung und Ableitung von Dachflächenwasser vorgesehen. Die Anlage dieses Rückhaltesystems bewirkt eine Einsparung im Gesamtentwässerungssystem zum Neugraben. Das Gelände ist höhenmäßig entsprechend anzugleichen. Der Überlauf des Entwässerungssystems wird an die Regenwasser-Leitung angeschlossen. Bei günstigen Bodenverhältnissen ist eine Versickerung möglich.

Durch die Erweiterung des Betriebsgeländes wird nur reine Ackerfläche in Anspruch genommen. Ackerrandstreifen und Einzelbäume sind nicht vorhanden.

Die Erschließung des erweiterten Gewerbegebietes erfolgt von der dazu zu verlängernden Industriestraße/Kreuzweg, an deren Ende ein Wendeplatz für 3-achsige Lkw (Müllfahrzeuge) angelegt wird. Notwendige Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden wie im angrenzenden Bebauungsplan „Schmiedeweg Nord“ Gewerbebetriebe mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Arten von Nutzungen wie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in diesem Bereich nicht zulässig. Aufgrund der Wohngebiete in der näheren Umgebung sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die gewährleisten, dass keine Belästigungen in diesen Wohngebieten auftreten. Ebenso müssen eventuell auftretende erheblich störende Gerüche mit technischen Mitteln beseitigt werden können.

Von den Ausnahmen laut BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen ausnahmsweise zulässig. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind in diesem begrenzten Gebiet als Ausnahme nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird der teilweise vorhandenen Bebauung angepaßt. Die Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Gebäudehöhe (traufseitig) beträgt max. 12 m und die maximale Firsthöhe 14,0 m.

5.3 Bauweise

Die festgesetzte, abweichende Bauweise enthält die offene Bauweise mit der Möglichkeit, Gebäude über 50 m Länge zu errichten.

5.4 Überbaubare Fläche

Die überbaubare Fläche ist durch die Baugrenzen gekennzeichnet. Sie kann durch untergeordnete Bauteile überschritten werden.

5.5 Örtliche Bauvorschriften

Von Seiten der Stadt Mahlberg werden verschiedene Regelungen bei der Gestaltung der Gebäude festgesetzt.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

6.1 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Für die Erschließungsstraße und die Grundstücksneubildung ist eine einfache Grenzregelung durchzuführen.

6.2 Erschließung

In verkehrlicher Hinsicht ist für die Erschließung des Plangebietes die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße um ca. 80 m erforderlich.
Die Baukosten betragen ca. DM 130.000,00.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt durch die örtlich zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Für die Entwässerung sind die vorhandenen Entwässerungsleitungen (Schmutz- und Regenwasser) um ca. 90 m zu verlängern.

Die Baukosten hierfür belaufen sich auf ca.	DM 150.000,00
Davon entfallen auf Entwässerung	DM 100.000,00
Wasser	DM 40.000,00
Strom (Beleuchtung)	DM 10.000,00

Die Kosten werden über den Haushaltsplan finanziert.

7. Flächenbilanzen

	ha	%
Planfläche	1,38	100
Bauland		
Gewerbegebiet	1,08	78,2
private Grünfläche	0,19	13,8
öffentliche Verkehrsfläche	0,11	8,0

davon Flächen aus dem BP „Schmiedeweg Nord“ 0,74 ha
Flächen aus dem BP „Speckenfeld“ 0,02 ha

8. Grünordnung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes stellt einen naturschutzrechtlichen Eingriff im Sinne des § 8a BNatschG dar. Dieser läßt sich nicht vermeiden. Es handelt sich dabei um eine Fläche für die Vergrößerung des Gewerbegebietes von ca. 0,6 ha.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind vorgesehen:

1. Anlage von Graben und Mulden zur Rückhaltung und evtl. Versickerung von Dachflächenwasser.
2. Pflanzstreifen
3. Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken, je angefangene 500 m^2 Grundstücksfläche ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum.
4. Auf Parkplätzen je 6 Stellplätze ein Laubbaum
5. Wasserdurchlässige Beläge auf Stellplätzen

Die Ausgleichsmaßnahmen Nr. 1, 3, 4 und 5 sind im bisher geltenden Plangebiet nicht enthalten. Sie sind nach dem neuen Bebauungsplan sowohl für die Erweiterungsfläche als auch für die bisherige Gebietsfläche anzuwenden. Es ergibt sich somit eine Verbesserung im alten Planbereich.
Der Eingriff kann damit weitgehend ausgeglichen werden.

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 30. NOV. 2000

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –