

B e g r ü n d u n g

zur

Neufassung

des Bebauungsplans

"Mittel-Lachenfeld/ALDI"

=====

1. Gründe für die Neufassung des Bebauungsplans

Die Stadt Mahlberg will den Bereich zwischen der Bahn und der Autobahn nördlich der L 103 vorrangig für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie verwenden.

Im Rahmen dieser Zielsetzung war 1988/1989 beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan "Mittel-Lachenfeld/ALDI" den Bereich zwischen der L 103, der Autobahn, der Feldstraße und der Carl-Benz-Straße mit rund 30 ha auf einmal zu überplanen.

Das Landratsamt genehmigte damals diesen Bebauungsplan allerdings nur im Teilbereich zwischen L 103, Rotackerstraße und südlich der beabsichtigten Industriegleisstrasse einschließlich der vorhandenen Umspannstation und des beabsichtigten Überlaufbeckens an der Carl-Benz-Straße.

Inzwischen wurde der Bereich zwischen Rotackerstraße und Carl-Benz-Straße mit dem Bebauungsplan "Mittel-Lachenfeld/Rotacker" in etwas abgeänderter Form ebenfalls städtebaulich überplant.

Der Bereich nördlich der geplanten Industriegleisstrasse (nördlich des ALDI-Areals) ist bisher städtebaulich unüberplant.

Nun beabsichtigt die Firma ALDI, ihre Lagerkapazitäten nach Norden erheblich zu erweitern und muß dazu die an der bisherigen Lagerhalle angebaute LKW-Waschhalle und -Tankstelle abbrechen. Dies ist mit erheblichem Kostenaufwand verbunden.

Da die Firma ALDI auch in Zukunft aus betrieblichen Gründen eine LKW-Waschhalle und -Tankstelle benötigt und deshalb weiter betreiben will, soll diese nun außerhalb des jetzigen Baufeldes näher an der Rotackerstraße errichtet werden. Dadurch ist gewährleistet, daß sie zukünftige Erweiterungsmaßnahmen der Lagergebäude nach Norden nicht mehr behindert.

Dafür muß ein neues Baufeld in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

In diesem Zusammenhang wurde festgestellt, daß der Bebauungsplan für das ALDI-Areal insofern nicht mehr den Gegebenheiten entspricht, als die meisten erfaßten Überlandleitungen zwischenzeitlich verkabelt sind. Auch der Ausbau der Erschließungsanlage wurde etwas abweichend begonnen, was zu beitragsrechtlichen Schwierigkeiten führen könnte.

Weiterhin sind in den Bebauungsvorschriften Festsetzungen für die nicht genehmigten Teile des ursprünglichen Baugebiets enthalten, was zu Schwierigkeiten mit der Handhabung des Bebauungsplans führt.

Deshalb soll im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung der Bebauungsplan "Mittel-Lachenfeld/ALDI" in den ursprünglich genehmigten Grenzen und ausschließlich mit den dafür geltenden Bebauungsvorschriften neu gefaßt werden, wobei die Bebauungsvorschriften bis auf die anstehende geringfügige Änderung unverändert übernommen werden.

2. Begründung zum Bebauungsplan selbst

- 2.1 Die zu überplanende Fläche ist aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.
- 2.2 Der Bebauungsplan "Mittel-Lachenfeld/ALDI" ist zur Ansiedlung des Zentrallagers der Firma ALDI zur Abdeckung des Bedarfs in den Filialen zwischen Oberkirch und Lörrach erstellt worden.

Wegen der Besonderheit des Gebäudes, es handelt sich um ein im Endausbau rund 50.000 qm großes Lagergebäude, ist das speziell für die Ansiedlung dieser Firma vorgesehene Gelände als Sondergebiet mit einer bis zu dreigeschossigen Bebaubarkeit ausgewiesen.

Die Planung der großflächigen Lagerhalle sowie der Verwaltungsgebäude und der Gebäude für Betriebswohnungen ist mit der Firma abgestimmt.

Ein Großteil der Gewerbefläche ist als Freifläche zur Eingrünung des Baukörpers vorgesehen, die zum großen Teil schon realisiert ist.

Neu in den Bebauungsplan aufgenommen wird in der Nordostecke ein kleineres Baufeld (für eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung) für die LKW-Waschanlage und -Tankstelle.

- 2.3 Da mit hohem LKW-Verkehr zu rechnen ist, ist die Platzierung dieses Sondergebiets in unmittelbarer Nähe der Autobahnabfahrt Ettenheim gewählt worden.

Der hohe Verkehrsaufwand für LKW erfordert eine solche Gebietsausweisung möglichst weitab von einer Wohnbebauung.

An das überörtliche Verkehrsnetz wird das Baugebiet über die Gottlieb-Daimler-Straße und Carl-Benz-Straße angeschlossen.

Die Erschließung zur L 103 ist entsprechend dimensioniert, die L 103 wurde dafür extra mit einer Beschleunigungsspur bis zum Autobahnzubringer auf Kosten der Firma ALDI verbreitert.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über entsprechende Kanäle in den Erschließungsstraßen, die direkt zum Abwasserverbandskanal führen. Der Hauptsammler des Abwasserverbands führt über das überplante Sondergebiet.

Das anfallende Regenwasser wird in den Rotackergraben als Vorfluter abgeleitet.

Um bei starken Regenfällen Rückhaltemöglichkeiten zu haben, ist im Baugebiet ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Außerdem wird das auf den großen Dachflächen der Firma ALDI anfallende Regenwasser über einen schon realisierten Ökoteich verrieselt. Das auf der großen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser wird über einen Staukanal gedrosselt in den Vorfluter abgegeben.

In dieser Drossel sollen sich die Schmutzteile absetzen können. Diese werden dann als Schmutzwasser dem Abwasserverbandskanal zugeführt. Die Wasserversorgung ist über das örtliche Versorgungsnetz gewährleistet und entsprechend ausgebaut.

2.4 Da es sich nur um eine Neufassung eines bestehenden Bebauungsplans mit erheblichen Grünflächen handelt, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nicht erforderlich.

2.5 Die Kosten für die Erschließung belaufen sich auf:

a) Straßenbau	1.300.000 DM
b) Kanalisation	600.000 DM
c) Wasserversorgung	150.000 DM
d) Straßenbeleuchtung	150.000 DM

Die Erschließungsarbeiten sind bis auf die Fertigdecke abgeschlossen und finanziert.

Mahlberg, den 14.10.1997


Benz, Bürgermeister

Zugehörig zur Satzung vom

24. März 98

Offenburg, den 05. MAI 1998

Landratsamt Ortenaukreis

