

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
"Mittel-Lachenfeld/Rotacker"

Zur Ansiedlung des Zentralauslieferungslager der Firma ALDI wurde im Bereich "Mittel-Lachenfeld" ein Bebauungsplanverfahren begonnen, das zunächst den Bereich westlich des Rotackergrabens, nördlich der L 103, südlich der Feldstraße umfaßte und der im Westen durch die BAB abgegrenzt wurde.

Im Vorverfahren zu der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden entlang der Autobahn Flächen aus der Überplanung herausgenommen und außerhalb des genehmigten Flächennutzungsplans nur der Bereich zur Ansiedlung der Firma ALDI genehmigt, der unmittelbar das ALDI-Grundstück betraf.

Verfahrensmäßig wurde allerdings der gesamte Bereich überplant, nördlich der L 103, östlich der östlichen Grundstücksgrenze Lgb. Nr. 687, südlich der Feldstraße und westlich des Rotackergrabens.

Das Landratsamt hat mit Verfügung vom 29.12.1989 den Teilbereich genehmigt, der ausschließlich das ALDI-Areal betraf.

Für den Restbereich wurde der Genehmigungsantrag zurückgestellt, bis ein entsprechender Bedarf zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben bzw. sonstiger planungsrechtlicher Aussagen gegeben ist.

Davon berührt war auch der Bereich einschließlich der Rotackerstraße, südlich der 110/20 kV-Umspannstation, der Rotackergraben mitsamt der Carl-Benz-Straße, die von der L 103 bis zur Feldstraße führt, und der südlichen Abgrenzung mit der L 103.

Für diesen Bereich soll nun ein Bebauungsplan zur Genehmigung beantragt werden, der künftig unter dem Namen firmiert

"Mittel-Lachenfeld/Rotacker".

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das ALDI-Lager ist unter den Nebenbestimmungen Ziff. 2 das Thema "Lärm" abgehandelt. Das Landratsamt als Baurechtsbehörde hat dabei auf die immissionsrechtlichen Belange abgehoben, die in einem Gewerbegebiet gelten und hier nicht überschritten werden dürfen.

Die Firma ALDI hat ein Gutachten erstellen lassen, nachdem zu schließen ist, daß für das Gewerbegebiet "Mittel-Lachenfeld/Rotacker" der höchstzulässige Schallpegel für Gewerbegebiete des nachts überschritten werden könnte. Zwar ist der Lärmpegel, der auf dieses Gewerbegebiet einwirkt von der Autobahn her, ohne das Areal ALDI, über dem für Gewerbegebiete geltenden Höchstwert liegend, dadurch, daß die Firma ALDI mit ihrem Gebäude praktisch einen Lärmschutz von der Autobahn her darstellt, sind nur die Emissionen aus dem Betrieb ALDI zu berücksichtigen.

Eine Aufstufung des ganzen Gebietes westlich des Rotackergrabens als Industriegebiet kommt nach Rücksprache mit dem Landratsamt nicht in Frage, weshalb von dort vorgeschlagen wurde,

den südlichen Bereich des Gewerbegebiets "Mittel-Lachenfeld/Rotacker", der Bereich südlich der Gottlieb-Daimler-Straße, soll generell ohne eine Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Der Bereich zwischen der Gottlieb-Daimler-Straße und der 110/20 kV-Umspannstation, zwischen der Rotackerstraße und dem Rotackergraben gelegen, soll für Betriebsinhaber bzw. Betriebspersonal nur mit Wohnungen bebaut werden können in dem Bereich, der vom ALDI-Gelände abgewandt ist, also nur zum Rotackergraben hin.

Zwischen diesen Wohnungen und der Rotackerstraße soll als Schallschutz der gewerblich nutzbare Bereich liegen, so daß diese Wohnungen im "Schallschatten" der Gewerbehallen liegen.

Allerdings soll nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße noch ein Streifen in einer Tiefe von 37 m generell von einer Wohnbebauung freibleiben.

Die im Bereich "Bengst/Mittel-Lachenfeld" genehmigten Gewerbegebiete sind durch entsprechende Grundstücksverkäufe komplett "verbraucht".

Um bei Anfragen die Möglichkeit zu haben, entsprechendes Gelände anbieten zu können, soll nun das Genehmigungsverfahren für diesen, insbesondere im Wohnungsbereich, modifizierten Bebauungsplan "Mittel-Lachenfeld/Rotacker" durchgeführt werden.

Die Ausweisung dieses Gebiets als Gewerbegebiet ist insofern sinnvoll, als durch die Erschließung des ALDI-Areals, den Ausbau des Rotackergrabens, die Ver- und Entsorgungsanlagen, sowie die Straßenerschließung fertiggestellt ist. Es fehlt noch die Feinasphaltdecke auf diesen Erschließungsstraßen.

Auch aus beitragsrechtlichen Gründen muß im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sowohl die Carl-Benz-Straße als auch die Rotackerstraße, sowie die Gottlieb-Daimler-Straße planungsrechtlich genehmigt werden.

Alle Straßen sind so angelegt, daß sie den hauptsächlich zu erwartenden LKW-Verkehr auf die L 103 und von da bis zur BAB führen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch vorhandene Kanäle, die direkt in den Abwasserverbandskanal münden. Das anfallende Oberflächenwasser wird im Rotackergraben als Vorfluter abgeleitet.

Die Wasserversorgung ist durch einen entsprechenden Ausbau des Leitungsnetzes bereits hergestellt.

Die zu erwartenden Erschließungskosten sind insofern für das rd. 5 ha große Gewerbegebiet minimal. Im übrigen ist das Gelände überwiegend im Besitz der Stadt Mahlberg, was für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben natürlich auch von Vorteil ist.

Das faktisch erschlossene Gewerbegebiet, das jetzt überplant wird und für das das Genehmigungsverfahren durchgeführt wird, ist zur Ausweisung in der 7. Änderung des Flächennutzungsplans für den Verwaltungsbereich Ettenheim angemeldet. Dieses Verfahren stockt im Moment, weil derzeit der Landschaftsplan erarbeitet wird, der Bestandteil dieses Gesamtflächennutzungsplans werden soll.

Mahlberg, den 24. Mai 1993

Hehr, Bürgermeister



Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung
Offenburg, den 24. JAN. 1995



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

