Anlage-Nr. 2

1. Fertigung

Stadt Mahlberg

- Stadtteil Orschweier -

Bebauungsplan „Mittel-Lachenfeld/Rotacker“
2. Änderung

Begründung

Inhalt: **Seite**

1. Anlass für die Änderung	2
2. Ziel der Änderung	2
3. Geltungsbereich der Änderung	2
4. Planinhalt der Änderung	2
5. Entwässerung	3
6. Umweltprüfung	3
7. Umweltbericht	3

Fassung zur Satzung 12. März 2007

ZINK INGENIEURE

1. Anlass für die Änderung

Ein ortsansässiger Gewerbebetrieb will auf das Grundstück Flst. Nr. 988 im Geltungsbereich des 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 Gewerbebetriebs auszusetzen.

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 Gewerbebetriebs geschaffen werden. Dadurch können Arbeitsplätze im Ort erhalten und langfristig gesichert werden.

3. Geltungsbereich der Änderung

Von der zweiten Änderung des Bebauungsplanes sind die Grundstücke Flst.-Nr. 988, 997,1000,1010 und 1010/1 betroffen.

4. Planinhalt der Änderung

Im Geltungsbereich der Änderung werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

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

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

Des Weiteren sind die „Baugrenze für Lagergebäude" zur Rotackerstraße hin herausgenommen. Die Unterscheidung zwischen „Baugrenze für Bürogebäude" und „Baugrenze für Lagerhallen" ist im Geltungsbereich der Änderung nicht mehr notwendig.

5. Entwässerung

Die vorhandene Gewerbefläche ist im Trennsystem erschlossen, d. h. das häusliche und das gewerbliche Abwasser sind in einem Schmutzwasserkanal zu sammeln und über die Ortskanäle und den Verbandssammler bis zur Verbandskläranlage „Südliche Ortenau" abzuleiten.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplan vom 11.07.1995 ist das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern und z. T. (≤ 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.

6. 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.

7. Umweltbericht

Bestand:

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

Planung:

Die Änderung des Bebauungsplanes sieht den Ausschluss von Betriebswohnungen vor. Dadurch soll die Ansiedlung des Gewerbebetriebes im Geltungsbereich des 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.

Darüber hinaus wird die „Baugrenze für Lagergebäude" zur Rotackerstraße hin herausgenommen; die Unterscheidung zwischen „Baugrenze für Bürogebäude" und „Baugrenze für Lagerhallen" ist im Geltungsbereich der Änderung nicht mehr notwendig.

Durch den Ausschluss der Betriebswohnungen werden mögliche Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und betriebsbezogener Wohnnutzung vermieden.

Durch die Herausnahme der „Baugrenze für Lagergebäude" zur Rotackerstraße hin ergeben sich keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen.

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