Gemeinde Seelbach

Ortenaukreis

Anlage 4

5. Fertigung

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Herrenmatt"

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 4,55 ha. Es liegt am südwestlichen Ortsrand von Seelbach am Ausgang des Litschenbachtales.

Sämtliche Grundstücke sind mehr oder weniger dicht bebaut. Eine dichtere Bebauung ist möglich. Umfangreiche Baumaßnahmen sind von einem dort ansässigen Betrieb beabsichtigt. Umstrukturierungen von vorhandenen Betriebsanlagen, die auch bauliche Änderungen zur Folge haben, sind zu erwarten.

Aufgrund dieser Sachlage ist es erforderlich, das Gebiet zu überplanen, um eine geordnete Bebauung und Nutzung zu erreichen.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet ist die Fortsetzung des bereits bestehenden Bebauungsplanes "Pfarrackern-Schloßackern" im Nordwesten. In diesem Plan ist das unmittelbar angrenzende Gebiet als Mischgebiet ausgewiesen worden.

Am westlichen Rand des neu geplanten Gewerbegebietes ergibt sich eine geringfügige Überlappung zu dem Bebauungsplan "Pfarrackern-Schloßackern" und zwar auf Lgb.Nr. 951/3 und 951/20 um 220 m² und auf Lgb.Nr. 951/4 um 20 m². Die Überlappung ergibt sich daraus, weil

1. die im Bebauungsplan "Pfarrackern-Schloßackern" vorgesehene Umgehungsstraße nicht mehr aktuell ist,

2. über das Grundstück Lgb.Nr. 951/20 eine private Zufahrt zu den hinterliegenden Grundstücken vorhanden ist. Der Anschluß der privaten Zufahrt erfolgt in Punkt "E" der Litschentalstraße.

Da im Nordwesten das Mischgebiet "Pfarrackern-Schloßackern" an das Planungsgebiet anschließt und im Nordosten ein "Allgemeines Wohngebiet" entsprechend der dortigen Nutzung gegeben ist, wird das Gewerbegebiet bezüglich der Immissionen auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt.

Entsprechend der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung in der Randzone außerhalb des zu planenden Gebietes wird im Bereich der Überplanung eine Staffelung vorgenommen und zwar zunächst eine zweigeschossige Bebauung, an die dann drei Geschosse anschließen und im mittleren Bereich auf einer kleinen Fläche auf vier Geschosse anwächst.

3. Flächenbilanz

3.1 Geltungsbereich	45.562 m²	=	4,55 ha
3.2 Straßen, Gehwege und Stellplätze	2.730 m²		
3.3 Parkplatz mit Zuwegung	2.184 m²		
3.4 Verkehrsgrünfläche	1.247 m²		
3.5 Private Grünfläche	2.107 m²		
3.6 Gartenfläche	170 m²		
3.7 Wasserfläche	1.093 m²		
	9.531 m²	=	0,95 ha
3.8 Gewerbefläche	36.031 m²	=	3,6 ha

4. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist durch die vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrer Nutzungsart schon vorgegeben. Durch die Planung soll der Erhalt der vorhandenen Betriebe und die Umstrukturierung und Neuansiedlung von Betrieben gesichert werden.

Für das angrenzende Wohngebiet bedeutet dies keinen Nachteil, da durch Beschränkung des Gewerbegebietes auf die Immissionswerte eines Mischgebietes eine Abstufung entsprechend der Baunutzung gewährleistet wird. Wie bereits früher erwähnt, grenzt im Nordwesten ein Mischgebiet bereits an, während es sich im Nordosten um ein vorhandenes allgemeines Wohngebiet handelt.

Um eine größtmögliche Ausnutzung zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu gewährleisten, wurden nur maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Weitere Beschränkungen werden aufgrund der Struktur des Ortes und der landschaftsbezogenen Lage festgesetzt und zwar dürfen immissionsträchtige Gewerbebetriebe mit Geruch, Staub und Rauch, die nach dem Immissionsschutzgesetz einer besonderen Genehmigung bedürfen, nicht angesiedelt werden.

Das Gewerbegebiet soll ausschließlich handwerklichen Betrieben vorbehalten werden. Deshalb ist ein Ausschluß verschiedener Betriebsarten in den "Textlichen Festsetzungen" enthalten, wie Supermärkte, Diskotheken usw.

Im Westen zwischen Litschentalstraße und Litschenbach wurde auf Lgb.Nr. 951/4 für das dortige Silo und die Holzlagerhalle der Umfang der Baugrenzen nur insoweit vorgesehen, wie es für diesen Bestandsschutz notwendig ist.

Das Gelände zwischen Wohnbebauung und Sportplatz ist als Parkplatz für die Besucher der Sportanlage ausgewiesen. Hiermit soll ein geordnetes Parken ermöglicht werden sowie ein ausreichendes Angebot zur Verfügung stehen. Entlang der Dautensteinstraße und der Zufahrt zum Gewerbegebiet sind entlang der Fahrbahn Stellplätze vorgesehen, die gewährleisten, daß ein wildes Parken halb Gehweg/halb Fahrbahn ausgeschlossen wird. Die Stellplätze entlang der Fahrbahn dienen auch den Besuchern der angrenzenden Gärtnerei.

Im Bebauungsplan ist das im Grundbuch eingetragene Leitungsrecht für das Abwasser eingetragen, ebenso das grundbuchmäßig festgelegte Wegrecht zugunsten des Grundstückes Lgb.Nr. 949/4.

5. Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Geschoßzahlen wurde gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung die maximale Geschoßfläche festgesetzt, um möglichst eine große Ausnutzung zu erzielen. Für das Hauptgebiet 2 wurde eine dreigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 9 m vorgesehen. Die Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgelegt, welche nur bis zu einer zweigeschossigen Bauweise voll ausgenutzt werden kann. Würde eine einheitliche dreigeschossige Bebauung vorgenommen, so würden bei einer Geschoßflächenzahl von höchstens 2,0 nur 67 % der Grundfläche bebaut, d.h. eine größere Ausnutzung als GRZ 0,67 ist nicht möglich.

Im Bereich der Gärtnerei soll zu dem vorhandenen Wohngebiet und in den nordwestlichen Randgebieten zu dem ausgewiesenen Mischgebiet eine Abstufung erfolgen und zwar ist dort deshalb nur eine zweigeschossige Bebauung möglich, die den angrenzenden Gebäuden außerhalb des Gebietes entspricht. Ebenso wurden die Wandhöhen mit 7,5 m und die Firsthöhe mit maximal 10,0 m der vorhandenen Bebauung angepasst.

Die viergeschossige festgelegte Bebauung beschränkt sich auf eine kleine Baufläche, welches als Gebiet 3 ausgewiesen ist. Entsprechende Bauabsichten zur Erstellung eines Verwaltungs- und Bürogebäudes in viergeschossiger Bauweise sind bereits bekannt. Als Wand- und Firsthöhe wurde maximal 15 m festgesetzt. Die Höhe der Gebäude ist vertretbar, da es sich

1. um eine sehr kleine Fläche handelt und

2. im Osten ein Waldsaum aus Laubbäumen vorhanden ist, die das Gebäude überragen.

Somit ist von der Haupteinsicht der Wohnbebauung, vor allem von dem Neubaugebiet "Tretenhof", ein Sichtschutz in vollem Umfange gegeben. Deshalb dürfen auch bei einer altersbedingten Verjüngung des Waldsaumes nur einzelne Bäume nach und nach ersetzt werden, d.h. es ist auf eine sukzessive Verjüngung zu achten.

6. Bauweise

Die Bauweise wurde als "offen" festgesetzt. Im Gebiet 2 und 3 wurde jedoch eine besondere Bauweise ausgewiesen und zwar können dort auch Gebäude bis zu einer Länge von 100 m erstellt werden. Diese Festsetzung ist notwendig, da bereits Gebäude bis zu 70 m Länge vorhanden sind und die Betriebe in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt werden sollen.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsmäßige Erschließung

Die Erschließungsstraßen sind vorhanden, jedoch nicht voll ausgebaut, teilweise haben sie auch keinen frostsicheren Unterbau. Streckenweise sind auch keine Gehwege und Schrammborde vorhanden. Auch eine geordnete Straßenentwässerung fehlt. Die vorhandene Stichstraße zum Gewerbegebiet hat in Punkt "F" keine Wendemöglichkeit.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Fahrbahnbreiten, Gehwege, Stellplätze und Parkflächen vorgesehen. Im Punkt "F" wurde ein Wendehammer ausgewiesen, der als ausreichend erachtet wird, weil hierdurch nur zwei Betriebe erschlossen werden und andererseits die Wendevorgänge bisher auf den eigenen Grundstücken vorgenommen wurden.

Außer dem westlichen Baufenster stellt jedes Baufenster eine Betriebseinheit dar, so daß jeder Betrieb durch die öffentliche Straße erschlossen ist. Das westliche Baufenster beinhaltet vier verschiedene Grundstückseigentümer und zwar Lgb.Nr. 951/1 und 951/3 ist jeweils ein Eigentümer, während die übrigen Grundstücke Lgb.Nr. 951/17/20/21 zusammengehören. Das Grundstück Lgb.Nr. 951/25 hat ein Überfahrtsrecht über Lgb.Nr. 951/20 und 21.

Im Bereich der Holzlagerhalle auf Grundstück Lgb.Nr. 951/4 muß die Einfriedigung 0,5 m von der Grenze entfernt erstellt werden, da in diesem Bereich kein Schrammbord vorgesehen ist.

7.2 Entwässerung

Die vorhandenen Gebäude haben bereits eine Entwässerung. Teilweise ist die Lage der Kanäle nicht bekannt. Ein Hausanschlußkanal von Lgb.Nr. 949/4 über Lgb.Nr. 949/2, 951/16 und 951/1 ist über die Litschentalstraße an den Hauptkanal angeschlossen.

In dem generellen Ortsentwässerungsentwurf ist dieses Gebiet zur Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Dies ist auch in dem Gebiet einfach zu vollziehen, da durch das Gebiet der Mühlbach fließt, der als Vorfluter dient.

Während in der Dautensteinstraße als Schmutzwasserkanal der Verbandssammler bereits vorhanden ist, muß der Regenwasserkanal noch verlegt werden.

7.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen sind in der Dautenstein- und Litschentalstraße entsprechend dem Wasserversorgungsentwurf aufzuweiten bzw. durch Verlegung einer größeren Dimension die Versorgung zu sichern. In der Stichstraße von der Dautensteinstraße bis zum Wendehammer ist eine neue Versorgungsleitung zu verlegen.

7.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist durch die vorhandene Bebauung im gesamten Gebiet vorhanden.

8. Gewässer

Durch das Gewerbegebiet fließt der Mühlbach, der als Gewässer II. Ordnung im Wasserbuch eingetragen ist.

Entsprechend dem Wasserbaumerkblatt Ziffer 3, Absatz 3.2 ist entlang des Mühlbaches rechts und links ein Grünstreifen von je 4,0 m Breite festgesetzt. Dieser Streifen ist unverändert zu erhalten, es dürfen auch keine Abstellflächen darin angelegt werden. Dem Unterhaltungspflichtigen für das Gewässer ist das Betreten und Befahren des Grünstreifens zu Unterhaltungsmaßnahmen zu gestatten.

Der Unterhaltungsstreifen dient im Uferbereich auch einer zusätzlichen Bepflanzung zu der bereits vorhandenen Bepflanzung, die auf jeden Fall zu erhalten ist.

Im Nordwesten tangiert der Litschenbach das Gebiet. Innerhalb des Gebietes ist rechts ein Garten ohne Einzäunung vorhanden. Die Unterhaltung muß über diesen erfolgen, da auf der linken Seite bis in Bachnähe bebaut und die übrige Fläche mit einer Einfriedigung versehen ist.

9. Landschaftsgestalterische Maßnahmen

Zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen zählt die Eingrünung des Parkplatzes mit hochstämmigen einheimischen Bäumen (wie Spitzahorn, Linden usw.) sowie mit Sträuchern.

Die vorhandene Bepflanzung entlang des Mühl- und Litschenbaches ist als Bindung zur Erhaltung im zeichnerischen und im textlichen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Ebenso ist eine zusätzliche Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzbindung im Bebauungsplan enthalten.

In landschaftspflegerischer Hinsicht ist der Wald- bzw. Baumstreifen entlang der östlichen Gebietsgrenze von größter Bedeutung, da der Baumstreifen als Sichtschutz zu dem Hauptwohngebiet in nordöstlicher Richtung dient. Die vorhandenen Pappeln erreichen Höhen von 20 bis 30 m und decken somit die ausgewiesene viergeschossige Bebauung voll ab. Zwischen den Pappeln sind einzelne Erlen und Eschen sowie im Anfangsbereich bei Punkt "F" nur Erlen vorhanden.

10. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für Grenzänderungen im Meßbriefverfahren und zur Erschließung sowie zur Ausübung des Vorkaufsrechtes dienen.

11. Kostenannahme

Die überschläglich ermittelten Kosten betragen:

Straßen und Wege	330.000,-- DM
Beleuchtung	30.000,-- DM
Entwässerung	40.000,-- DM
Wasserversorgung	60.000,-- DM
GESAMTKOSTEN	**460.000,-- DM**

GEMEINDE SEELBACH

Seelbach, den 17. September 1990

Dilger, Bürgermeister

Lauf, den 10.03.1989

Der Planverfasser: Fri/ben

ZINK
Ingenieurbüro für
Tief- und Wasserbau
Poststr. 1 · 7598 Lauf · ☎ 07841/703-0

Zugehörig zur Satzung vom

17. Sep. 1990

Offenburg, den 22. NOV. 1990

Landratsamt Ortenaukreis

