zurück

INGENIEURBÜRO EURICH + MOSER 71 HEILBRONN KARLSTRASSE 80 TEL. 07131/73010

MÖCKMÜHL-ZÜTTLINGEN LKR HEILBRONN

# BEBAUUNGSPLAN GASSENÄCKER

# B E G R Ü N D U N G

## Erfordernis der Planaufstellung

Durch das Gewerbegebiet wird die Aufgabenerfüllung Züttlingens im Funktionsverbund der Ortschaften der Stadt Möckmühl auf dem Sektor der gewerblichen Wirtschaft ermöglicht.
Hier ist die einzige Fläche verfügbar, die außerhalb der landschaftlich kritischen, weil empfindlichen und blockierten, Talauen liegt, die für gewerbliche Ansiedlungen aufgrund ihrer Topografie (Geländeneigung) und ihrer Verkehrsanbindung tauglich ist.
Gleichzeitig wird durch das Gewerbegebiet dem Defizit an örtlichen gewerblichen Arbeitsplätzen entgegengewirkt, das seit der Schließung der "Südzucker" in Züttlingen besteht.

## Einfügung in die übergeordnete Planung

Der Bebauungsplan entspricht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 1990 der Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl. Der Entwurf steht kurz vor seiner Genehmigung.

## Städtebauliche Konzeption

Die Konzeption berücksichtigt hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes die südlich und östlich angrenzenden Bauquartiere durch

1. die zulässige Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Gewerbegebiet)
2. die Erschließungskonzeption.

Zu 1.)
Die Art der baulichen Nutzung läßt nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zu.
Diese Nutzung ist mit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld verträglich, das durch die Nähe von Landesstraße, Bahnlinie, einer landwirtschaftlichen Aussiedlung und dem Gewerbebetrieb nordöstlich der geplanten Wendeplatte geprägt ist.
Die immissionsreduzierende Einschränkung erstreckt sich auf das ganze Gewerbegebiet. Nachdem andere Gewerbegebiete Möckmühls nicht eingeschränkt sind, handelt es sich bei der Einschränkung um eine zulässige Gliederung i.S. von § 1 Abs.4 vorletzter Satz BauNVO.

Zu 2.)
Die Erschließungskonzeption bündelt die Verkehrsachsen zu einer einzigen bereits vorhandenen lokalen Schallquelle. Eine unnötige Verlärmung bisher ungestörter Bereiche wird damit verhindert.

Durch die Erschließungskonzeption können bedarfsgerechte unterschiedlich große Gewerbegrundstücke geformt werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird normal dimensionierten Gewerbegebäuden gerecht, berücksichtigt andererseits zusammen mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein verträgliches Anfügen an die vorhandene Bausubstanz.

Die intensive Eingrünung des Gewerbegebietes bewirkt eine Schutzfunktion für die angrenzenden Quartiere und bindet das Gebiet in die freie Landschaft ein.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist gesichert. In der Erschließungsstraße (verlängerte Nordstraße) verläuft die Wasserhauptleitung von der Pumpstation zum Hochbehälter.

Die Abwasserbeseitigung wird entsprechend dem allgemeinen Kanalisationsplan 1982 durchgeführt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die im Gebiet vorhandene Trafostation.

## Plandaten

| | |
|---|---|
| Nettobauland | 1,285 ha |
| Verkehrsfläche | 0,276 ha |
| Planbereich | 1,561 ha. |

## Erschließungskosten

Nach einer überschlägigen Ermittlung betragen die Erschließungskosten ca. DM 300.000,--.
Sie werden im Haushaltsplan der Stadt berücksichtigt.

Heilbronn, den 5.3.1987 /30.6.1987

Moser

**Erweiterung GE Gassenäcker**

**1. Erschließungskosten**

| | | |
|---|---|---|
| Kanal: | 115.000,-- | |
| Wasserleitung: | 80.000,-- | |
| Straßenbau: | 270.000,-- | |
| Straßenbel.: | 20.000,-- | |
| Ing.gebühren: | 37.000,-- | |
| Summe: | | 522.000,-- |

**2. Grunderwerbskosten:**

| | | |
|---|---|---|
| 2.38.37 m² x 13,--/m² = | 309.881,-- | |
| 2% Grunderwerbsteuer: | 6.197,62 | |
| Summe: | | 316.078,62 |

**3. Planungskosten Moser:** 35.803,--

---

**Gesamtkosten:** **873.881,62**

**Nettobaufläche: 2.28.00 m²**

**Kosten pro m² Nettobauland:** **38,33 DM**

Möckmühl, 18.10.1995/Stammer