

## B E G R Ü N D U N G

### zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Tieflache - Teil B" in Meißenheim

#### 1. Allgemeines

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Meißenheim und grenzt an das vorhandene und bereits voll genutzte Gewerbegebiet "Tieflache - Teil A" an.

Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 7,6 ha und ist ausschließlich in Gemeinde-eigentum. Eine förmliche Umlegung ist deshalb nicht erforderlich.

Im Flächen-Nutzungs-Plan für die Verwaltungsgemeinschaft "Schwanau - Meißenheim" vom 09. März 1982 ist dieses Gebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

#### 2. Anlaß der Planaufstellung

Für die Gemeinde Meißenheim ist die Erschließung von Gewerbegebieten für Betriebsauslagerungen von störenden Betrieben aus Wohngebieten und in begrenztem Umfang die Neuansiedlung von Betrieben eines der wichtigsten Ziele kommunaler Wirtschaftspolitik und von lebenswichtiger Bedeutung für eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung.

Es liegen der Gemeinde zur Zeit zwei Anträge auf Überlassung von Bauplätzen für die Errichtung von gewerblichen Betriebsstätten vor. In beiden Fällen handelt es sich um Betriebsneugründungen.

Das geplante Gewerbegebiet soll neben anzusiedelnden Betrieben vor allem Betriebe aufnehmen, die

- a) an ihren bisherigen Standorten keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr haben,
- b) in Wohn- oder Mischgebieten liegen und dort nicht mehr tragbar sind,
- c) von Gewerbetreibenden der Gemeinde neu gegründet werden.

#### 3. Bebauung

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von rd. 7,6 ha.  
Die Nettobaufläche beträgt rd. 6,3 ha = 83 %  
Die Verkehrs-, Versorgungs- und  
Grünflächen betragen rd. 1,3 ha = 17 %

Das Gewerbegebiet soll gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Die Wohngebäude sollen nur für den in § 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO genannten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässig sein.

Für das gesamte Gebiet ist eine Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt.  
Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen.

Als Ausnahme kann die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um ein Geschöß erhöht werden, wenn betriebstechnische Gründe die Mehrgeschossigkeit der baulichen Anlagen erfordern.

#### 4. Erschließung

##### a) Verkehr

Das Gewerbegebiet schließt an den bebauten Ortskern an. Die Zufahrt besteht bereits und soll dem Bedarf entsprechend weiter ausgebaut werden.

Außerdem besteht ein Planungsentwurf über eine Umgehungsstraße von der L 118 über die L 104 in das Gewerbegebiet.

Hier könnte die Haupteerschließungsstraße später mittels Knotenpunktstyp II nach RAL-K angeschlossen werden und somit den Ortskern vom Durchgangsverkehr entlasten.

Die Querschnittsbemessung der Erschließungsstraßen wurde wie folgt festgelegt:

Fahrbahn	6,00 m
einseitiger Gehweg	1,50 m
Schrammbord bzw. Bankett	0,50 m

##### b) Entwässerung

Bezüglich der Entwässerung wurde ein Konzept im Trennsystem ausgearbeitet. Das anfallende Schmutzwasser wird dem Sammler zum naheliegenden Klärwerk Meißenheim zugeleitet. Das Regenwasser kann in den angrenzenden Mühlbach eingeleitet werden.

##### c) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Erweiterung des vorhandenen Netzes des Riedverbandes gesichert.

##### d) Stromversorgung

Die Erweiterung des Kabelnetzes der Elektrizitätsversorgung Mittelbaden ist ohne weiteres möglich.

##### e) Heizöllagerung

Der Grundwasserspiegel im Plangebiet liegt meistens höher als 2,0 m unter dem Geländeniveau. Beim Einbau von unterirdischen Tankanlagen ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

#### 5. Landschaft und Gründordnung

Der Bebauungsplan weist mit seinen grünordnungsrechtlichen Festsetzungen Pflanzenerhaltungsgebote für die Landschaft prägende Gehölze und Bäume aus. Zur Einfügung der Bebauung und neu geplanter Straßen in die umgebende Landschaft sind neue Baumpflanzungen und nicht überbaubare Grünflächen auf privaten Grundstücken festgesetzt. Hochstämmige und heimische Bäume mit Unterpflanzung von Hecken und Sträuchern sichern besonders an den Randgebieten (insbesondere am Mühlbach) die Einbindung des Gewerbegebietes in den Landschaftsraum.

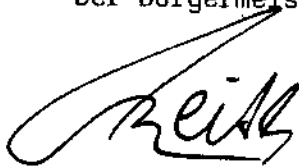
6. Kosten

Für die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ist nach überschlägiger Schätzung mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßen	500.000,-- DM
Kanalisation	400.000,-- DM
Wasserversorgung	150.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	30.000,-- DM
Vermessung	15.000,-- DM
Sonstiges	5.000,-- DM
Summe:	1.100.000,-- DM
	=====

Meißenheim, den 21. Juni 1988

Der Bürgermeister



(Reith)