

Gemeinde Steinach  
Ortenaukreis

Begründung zum Bebauungsplan  
Gewerbegebiet "Bildstöckle"

**1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt im Gewann "Bildstöckle" einen Bebauungsplan für Gewerbebetriebe aufzustellen, weil die Nachfrage das erfordert. Außerdem besteht auch deshalb ein Bedarf, um störende Gewerbebetriebe aus dem Ortskern auszusiedeln.

Das in Frage kommende Gelände liegt westlich der Bahnlinie Offenburg-Hausach, wird im Norden von der Verlängerung der Kolpingstraße und im Süden vom Grundstück Lgb. Nr. 807 im Gewann Seidenacker begrenzt. Die Grenze des westlichen Geltungsbereiches ist ca. 145 m vom Bahndamm entfernt.

Das zur Zeit laufende Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Raumschaft Haslach i.K. enthält den räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Gewerbe- bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Die zugehörigen Folgeeinrichtungen sind bereits in Steinach vorhanden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bisher von irgendwelchen bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht berührt.

**2. Umfang und Merkmale des Plangebietes**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,3 ha Brutto, wovon 3,0 ha als eigentliches Baugelände angesprochen werden kann. Die restlichen 0,3 ha werden für öffentliche Flächen (Straßen, Gehwege und Schrammborde) benötigt.

Das gesamte Plangebiet ist ausgewiesen als:

- a) Gewerbegebiet nach §8 BauNVO
- b) Gewerbegebiet nach §8 Bau NVO in Verbindung mit §1, Abs. 4 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet

Hier sind also nur solche Betriebe und Betriebsabteilungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, um das Wohngebiet östlich der Bahnlinie vor Immissionen zu schützen. Die Ausnahmen nach §8, Abs. 3 BauNVO werden zugelassen. Im übrigen sind die Auflagen des Gewerbeamtes Freiburg, die als Anlage der Begründung beiliegen, zu beachten:

Anlage A "Allgemeine Grundsätze für die Berücksichtigung des Immissionsschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen"

Verkehrsmäßig wird das Gewerbegebiet "Bildstöckle" von der B 33 aus über die vordere Kolpingstraße in Richtung Kapellenweg - Gemeindeverbindungsstraße über den Hauptfurchweg erschlossen, siehe beigefügter Plan im Maßstab 1:1500. Die innere Erschließungsstraße B-D ist mit einer Fahrbahn von 6,50 m, einem Gehweg von 1,50 m und einem Schrammbord von 0,50 m ausgewiesen. Sie läuft von Nord (B) nach Süd und winkelt nach 170 m nach Osten ab und endet nach 70 m im bestehenden Weg (D), der entlang dem Bahndamm verläuft. Nach Süden wird hier die Straße nach E auf 6,00 m Fahrbahn aufgeweitet. Die jetzige vorh. Wegtrasse von D nach B wird durch Überbauung beseitigt. Am Ende der 6,50 m breiten Anliegerstraße bei Punkt D wird eine Wendeplatte angeordnet.

### 3. Versorgung und Entsorgung

Im Weg entlang der Bahnlinie liegt die Gasfernleitung Weier-Rottweil sowie die Wasserversorgung "Kleine Kinzig". Die Trasse ist im Bebauungsplan jeweils eingezeichnet.

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluß an den Verbandssammler Steinach-Biberach im Mischsystem erfolgen, eine entsprechende planerische Untersuchung hierüber muß noch erfolgen und wird mit der Wasserwirtschaftsverwaltung noch abgeklärt.

Die Trinkwasserversorgung ist sichergestellt. Durch Anschluß der Wasserleitung beim Kreuzbühl wo sich auch der Hochbehälter befindet und Anschluß in der Kolpingstraße wird ein Ring geschlossen. Auch hierüber wird zu gg. Zeit ein Entwurf aufgestellt. Trink- und Brauchwasser steht durch Anschluß an die Kleine Kinzig ausreichend zur Verfügung.

Die Stromversorgung erfolgt durch Verkabelung. Ein geeigneter Standort für die Trafostation wurde mit dem Badenwerk festgelegt und ist im Plan ersichtlich.

Die Fernmeldeleitung wird ebenfalls verkabelt.

4. **Kosten:**

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen der Gemeinde Steinach folgende überschlägigen Kosten:

Straßen und Gehwege	300.000,-- DM
Kanalisation	360.000,-- DM
Wasserversorgung	150.000,-- DM
Elektr. Versorgung	40.000,-- DM
Vermessung	<u>20.000,-- DM</u>
vorläufige Kosten	<b>870.000,-- DM</b> =====

Hiervon trägt die Gemeinde Steinach den Kostenanteil der nicht durch zur Zeit geltende Ortssatzungen oder durch Verträge mit den Erschließungsträgern gedeckt wird.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung

Grenzverlegung

Genehmigung

Erschließung und

Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Steinach, den 12. MARZ 1984

.....  
  
.....  
Bürgermeister

Bebauungsplan  
Ortenaukreis genehmigt

gemäß § 11 BBauG in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Ortenaukreis 28. MAZ. 1984



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L. Müller', is written over the text of the official stamp.