

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grub" auf Gemarkung Vörstetten.

I. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Vörstetten besitzt derzeit kein Gewerbegebiet. Für die Umsiedlung alteingesessener Gewerbebetriebe aus dem dicht besiedelten Ortskern sowie für die Neuansiedlung von kleineren Unternehmen zur Stärkung der Wirtschaftskraft und zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes werden dringend gewerbliche Bauflächen benötigt.

Das Planungsgebiet im "Grub" umfaßt in seiner Gesamtfläche ca. 9,84 ha. Es ist beabsichtigt, das Baugebiet in zwei Abschnitten zu erschließen.

Um den vorgenannten Erfordernissen Rechnung zu tragen, beabsichtigt die Gemeinde, in einem ersten Abschnitt ca. 6,7 ha zu erschließen. Die Größe des ersten Bauabschnittes und dessen Lage ist aus der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Im ersten Bauabschnitt stehen ca. 3,11 ha zur Verfügung, da die restlichen Flächen bereits bebaut sind. Im Besitz der Gemeinde befinden sich ca. 2,0 ha zur kurzfristigen An- und Umsiedlung von Betrieben.

II. Angaben zum Bestand

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die an der Nordwestgrenze des Ortskerns von Vörstetten liegt. In diesem Gebiet sind bereits Gewerbebetriebe, unter anderem die Firma Bolz, angesiedelt. An seiner Südseite grenzt das Gebiet an die bestehende Mischbauweise entlang der K 5131 an, während die Ostseite des Gebietes an das Dorfgebiet entlang der Denzlinger Straße angrenzt. Im Norden bzw. im Westen soll das Gebiet durch ein umfangreiches Pflanzgebot in die Landschaft eingebunden werden.

Der zweite Bauabschnitt mit seinem Anschluß an die Denzlinger Straße soll erst nach der Belegung des ersten Abschnittes vollzogen werden. Die im zweiten Bauabschnitt ausgewiesenen Gewerbeflächen stehen zum Großteil heute für eine gewerbliche Nutzung noch nicht zur Verfügung und werden derzeit landwirtschaftlich durch einen dortigen Betrieb genutzt.

III. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute vom 19.04.1972 weist diese Fläche als Gewerbegebiet bzw. gemischte Bauflächen aus.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute wird für den Teilbereich Vörstetten derzeit überarbeitet. Der vorliegende Planungsentwurf stimmt mit den festgesetzten Nutzungen des Flächennutzungsplanes überein.

IV. Erläuterung der Planung und der städtebaulichen Ordnung und Entwicklungsziele

1. Verkehrskonzept

Das Planungsgebiet im Grub wird mit seinem ersten Bauabschnitt über die Breisacher Straße (K 5131) erschlossen. Der rückwärtige Teil des Gebietes wird über die Straße B - D erschlossen, wobei der erste Bauabschnitt mit der Straße E - D abschließt. Dieser Einmündungsbereich wird bis zur Erschließung des zweiten Bauabschnittes provisorisch zu einer Wendemöglichkeit ausgebaut. An der Westseite der Straße E - D sind öffentliche Parkplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs angeordnet. Für den zweiten Bauabschnitt sind südlich der Straße D - K die entsprechenden Parkplätze ausgewiesen. Der an der Nordwestseite des Planungsgebietes ausgewiesene Wirtschaftsweg soll künftighin die Grundstücke 1083/1 bis 1096 erschließen. Ferner soll über diesen Wirtschaftsweg der bestehende, nicht ausgeteinte Weg nordwestlich der Grundstücksgrenze des Grundstückes 1083/1 an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Mit der Dimensionierung des Straßenteils D - C bzw. D - E soll für eine ganz ferne Zukunft eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Nordwesten hin sichergestellt werden.

Der bereits bestehende Erschließungsweg G - F soll künftighin im wesentlichen der Erschließung des Grundstückes 1163/1 dienen bzw. den Zugang des Fußgänger- und Radverkehrs in das Gewerbegebiet aus den südlich angrenzenden Baugebieten ermöglichen.

Zur Bündelung der Einmündungsbereiche der Aulzgasse bzw. der Straße F - H - K in die Denzlinger Straße wurde der Knotenpunkt dahingehend geändert, als die Sulzgasse nicht wie bisher eine direkte Zufahrt zur Denzlinger-Straße sondern ihre Zufahrt über den Punkt H bzw. K zur Denzlinger Straße erhält. Hierdurch wurde vermieden, daß zwei Straßeneinmündungen in die Denzlinger Straße direkt nebeneinander liegen, die die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstückes 1204 ist vorgesehen, den bereits bestehenden Gehweg an der Nordwestseite der Denzlinger Straße in Richtung Denzlingen zu erweitern.

Die Gemeinde beabsichtigt, den zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebietes in etwa 7 Jahren zu erschließen. Sollte es zu diesem Zeitpunkt erforderlich sein, daß auf der Denzlinger Straße eine Linksabbiegerspur in Richtung Gewerbegebiet erforderlich würde, ist dies durch ein Planfeststellungsverfahren, das die östlich der Denzlinger Straße entsprechend beiliegender Skizze betreffenden Grundstücke einschließen müßte, sicherzustellen.

Die Dimensionierung der Straße wurde dem zu erwartenden Verkehr angepaßt, wobei beim Ausbau der Einmündungen die Radien den für ein Gewerbegebiet erforderlichen Radien zu Grunde gelegt werden.

2. Grünflächen

Zwischen dem bestehenden Mischgebiet an der Breisacher Straße und den ausgewiesenen Gewerbeflächen im rückwärtigen Teil des Baugebietes ist zur Verminderung der Immissionen eine private Grünfläche ausgewiesen. Diese private Grünfläche wird auch künftighin als Hausgärten für die dort bebauten Grundstücke genutzt.

3. Städtebauliche Ordnung

Zum Schutz der natürlichen Landschaft ist an der West- bzw. an der Nordgrenze des Baugebietes ein 3 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche mit Pflanzgebot festgesetzt.

Die Gebäudehöhen wurden mit max. 2 Geschossen so gewählt, daß eine Störung des Ortsbildes nicht zu befürchten ist.

Das Gewerbegebiet liegt teilweise innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Grundwasserschonbereiches. Bei der Ansiedlung von Betrieben wird die Gemeinde auf diese Tatsache Rücksicht nehmen.

Mit Rücksicht auf das südlich an das Baugebiet angrenzende allgemeine Wohngebiet "Gottesacker" erfolgt die Festsetzung der Art und Nutzung in der Gestalt, daß Betriebe, die durch Immissionen dieses Wohngebiet stören könnten, im Einzelfall überprüft werden, wobei die Abstände entsprechend der Abstandsliste 78 betriebstypisch und in angemessener Weise berücksichtigt werden sollen.

V. Ver- und Entsorgung, Folgeeinrichtungen

a) Versorgung

Die Gemeinde Vörstetten ist Mitglied des Wasserversorgungsverbandes Mauracher Berg, durch den die Wasserversorgung des künftigen Gewerbegebietes sichergestellt wird. Die Zuleitung zu diesen Gebiet sind entsprechend dimensioniert.

b) Entsorgung

Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem durch Anschluß an die bereits verlegten Entsorgungskanäle im Baugebiet "Gottesacker". Das Oberflächenwasser wird durch das Baugebiet "Gottesacker" dem Mühlbach zugeleitet.

c) Grundwasserschonbereich

Die Tiefe des mittleren Grundwasserstandes (nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes 210,28 über NN), gemessen an dem Meßpegel auf dem Grundstück Nr. 50, zeigt, daß bei einer Sockelhöhe entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes und einer geplanten Straßenhöhe ca. 30 cm über dem Gelände (= ca. 213.00 über NN) der Grundwasserstrom nicht berührt wird.

c) Folgeeinrichtung

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes entstehen für die Gemeinde Vörstetten keine Folgeeinrichtungen, wie Kindergärten, Schulgebäude, Verwaltung etc.

VI. Städtebauliche Daten

| | | |
|--|-----------------------|------------|
| Fläche des Planungsgebietes | 98.415 m ² | = 100,00 % |
| 1. Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrün | 10.975 m ² | = 11,15 % |
| 2. Private + gemeindeeigene Grundstücksflächen | 87.440 m ² | = 88,85 % |
| Fläche 1. Bauabschnitt | 66.988 m ² | |
| davon unbebaut | 31.111 m ² | |
| Fläche im Besitz der Gemeinde | 20.000 m ² | |
| Fläche 2. Bauabschnitt | 21.426 m ² | |

Anzahl der neuen Bauplätze im Gewerbegebiet:

I. Bauabschnitt ca. 15 Bauplätze mit 1.500 - 3.000 m²

Nachweis öffentl. Stellplätze - pro 4 Wohneinheiten 1 Stellplatz
15 Wohneinheiten/4 Stellplätze = 4 Stellplätze erforderlich.
(I. Bauabschnitt).

VII. Kosten und Finanzierung

Die überschläglich ermittelten Kosten, welche der Gemeinde durch die vorgesehene Bebauungsplanung voraussichtlich entstehen, betragen:

I. Bauabschnitt

| | | |
|---|--------------------------|------------------------------|
| 1. Straßenbau | | |
| 1.1 Baustraße, ca. 5,00 m breit, einschl. Bitukiesdecke | ca. 321.000,-- DM | |
| 1.2 Fertigstellung mit Gehweg, Park- streifen einschl. Deckschicht | <u>ca. 444.000,-- DM</u> | ca. 765.000,-- DM |
| 2. Wasserversorgung | | ca. 119.000,-- DM |
| 3. Entwässerung (Regenwasser- u. Schmutzwasserkanal) | | ca. 438.000,-- DM |
| 3.1 Anschlußkanäle Breisacher Straße | | ca. 250.000,-- DM |
| 4. Straßenbeleuchtung (Aufsatzleuchten einschl. Kabel) | | ca. 68.000,-- DM |
| 5. Öffentliche Grünanlage | | |
| 5.1 Verkehrsgrün an der Straße D - F | ca. 10.000,-- DM | |
| 5.2 Einzelbäume im Verkehrsgrün | <u>ca. 30.000,-- DM</u> | ca. 40.000,-- DM |
| 6. Baulandumlegung | | ca. 60.000,-- DM |
| <hr/> | | |
| Summe I. Bauabschnitt | | ca. 1.740.000,-- DM ***** |

II. Bauabschnitt

| | | |
|---|--------------------------|-------------------|
| 1. Straßenbau | | |
| 1.1 Bastraße, ca. 5,00 m breit, einschl. Bitukiesdecke | ca. 123.000,-- DM | |
| 1.2 Fertigstellung mit Gehweg, Park- streifen einschl. Deckschicht | <u>ca. 192.000,-- DM</u> | ca. 315.000,-- DM |
| 2. Wasserversorgung | | ca. 63.000,-- DM |
| 3. Entwässerung (Regenwasser- u. Schmutzwasserkanal) | | ca. 576.000,-- DM |
| 4. Straßenbeleuchtung (Aufsatzleuchten einschl. Kabel) | | ca. 50.000,-- DM |
| 5. Öffentliche Grünanlage | | |
| 5.1 Verkehrsgrün | ca. 10.000,-- DM | |
| 5.2 Einzelbäume im Verkehrsgrün | <u>ca. 30.000,-- DM</u> | ca. 40.000,-- DM |
| 6. Baulandumlegung | | ca. 60.000,-- DM |

Summe II. Bauabschnitt

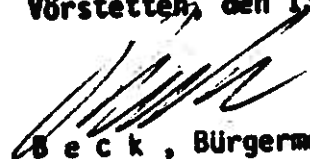
ca. 1.104.000,-- DM

Die erforderlichen Mittel sind im Haushaltsplan der Gemeinde Vörstetten bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung enthalten. Die Kosten zu Ziffer 1 bis 5 werden, soweit rechtlich zulässig, über die noch zu erhebenden Anliegerbeiträge gedeckt. Die Kosten zu Ziffer 6 werden unter anderem aus dem zu erwartenden Flächenbeitrag finanziert.

VIII. Beabsichtigte Maßnahmen

Die vorhandenen Grundstücke lassen einen Vollzug des Bebauungsplanes ohne bodenordnende Maßnahmen nicht zu. Die Gemeinde Vörstetten beabsichtigt daher die Durchführung einer Baulandumlegung gem. § 45 ff. Bundesbaugesetz. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage hierfür bilden.

Vörstetten, den 13. Mai 1985


B e c k , Bürgermeister