

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Strickerfeld II" der Gemeinde Steinach

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Steinach beabsichtigt, einen Bebauungsplan "Strickerfeld II" aufzustellen. Das in Frage kommende Gelände grenzt an der Südostseite an das bestehende Gewerbegebiet "Strickerfeld" und wird von der Kreisstraße 5358 und der Bahnlinie Offenburg - Singen begrenzt.

Die Firma Maier besitzt zur Zeit verschiedene Produktionsstätten für Schalungstechnik in Steinach. Eine Produktionsstätte befindet sich im Ortskern der Gemeinde Steinach in der Kinzigstraße und ist im östlichen Teil von einem allgemeinen Wohngebiet und im Norden von einem Kindergarten umgeben.

Aus lärmtechnischen Gründen gegenüber den Anwohnern sollte die Produktionsstätte ausgesiedelt werden. Auch aus städtebaulichen Gründen ist eine Aussiedlung nur zu empfehlen.

Um jedoch die Zusammenlegung mit der vorhandenen Produktionsstätte in der Kreuzbühlstraße in Steinach zu ermöglichen, ist der Bereich Baustoffgroß- und Fachhandel aus dem jetzigen Standort herauszunehmen. Eine neue Ansiedlung in der Ortsmitte ist nicht möglich.

Der Baustoffmarkt mit Baumarkt muß an einer anderen Stelle angesiedelt werden. Als geeignetes Gelände empfiehlt sich das Gebiet beim bereits vorhandenen Gewerbegebiet "Strickerfeld " nahe Haslach.

Die Gemeinde Steinach stellt deshalb den Bebauungsplan "Strickerfeld II" auf. Die Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes sollen die Größe der Verkaufsfläche des jetzt in der Ortsmitte bestehenden und umzusiedelnden

Betriebes einschließlich einer geringfügigen Erweiterung enthalten. Im bestehenden Gewerbegebiet "Bildstöckle" der Gemeinde Steinach ist die Ansiedlung auch aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Der nun vorgesehene Standort war auf Gemarkung Steinach die einzige Möglichkeit, neue Gewerbefläche auszuweisen. Vorteilhaft für das neue Gewerbegebiet bzw. Sondergebiet ist vor allem die neue und kurze Anbindung an die B 33 sowie keine unmittelbare Nachbarschaft von Wohngebieten.

Die im Strickerfeld II ausgewiesenen Flächen unterteilen sich in Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) und Sondergebiet (§ 11 BauNVO). Im Gewerbegebiet wird der Baustoffmarkt für den Fachhandel und im Sondergebiet der Baustoffhandel für den Verbraucher ausgewiesen.

Im Sondergebiet entsteht also ein Baumarkt für Privatleute mit den Grundbaustoffen des Hoch- und Tiefbaues sowie den Innenausbaustoffen für den Hausbau und Außenanlagen.

Die Randsortimente sind in den Bebauungsvorschriften detailliert aufgeführt.

In dem Baugebiet sind **nicht** zulässig: Lebensmittelmärkte, reine Möbelfachgeschäfte, reine Bekleidungsindustrie, reine Schuhwarenfachgeschäfte und reine Gärtnereien.

Durch die Planung des Bauzentrums ist auch eine Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen zu erwarten.

Um eine planungsrechtliche Möglichkeit zu schaffen, beschloß der Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 10.07.89, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Fläche des Bebauungsplanes wurde in die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit aufgenommen (laut Beschluß der Verwaltungsgemeinschaft Haslach in der Sitzung vom 24.01.90).

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Das geplante Baugebiet ist in Privatbesitz. Die bodenordnenden Maßnahmen werden in Absprache mit den betroffenen Grundstückseigentümern vorgenommen.

3. Grenze des Plangebietes

Das Baugebiet grenzt im Nordosten an die Kreisstraße 5358 bzw. an einen bestehenden Weg, im Südosten an den bestehenden Strickerweg, südwestlich an die Bahnlinie Offenburg - Singen und im Nordwesten an landwirtschaftliche Nutzfläche.

4. Städtebauliche Konzeption

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes wird wie folgt gegliedert:

GE = Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

SO = Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Die Ein- und Ausfahrt erfolgt für das gesamte Planungsgebiet über die im Plan dargestellte Zufahrt. Kleinere Nebenzufahrten für das Gewerbegebiet können noch über den bestehenden Strickerweg hergestellt werden.

Die nach dem Straßengesetz (Baden-Württemberg) festgelegte Anbauverbotszone wird auf 7,50 m reduziert. Die Abstandsverminderung ist notwendig und wichtig, um die nachstehenden Unternehmensfunktionen zu gewährleisten.

- Warenwirtschaftssystem Funktionssicherung
- Lagertaktsystem für Betriebsorganisation und Ablauf
- Kapazitätsauslastung der lager- und fördertechnischen Einrichtungen bzw. Geräte
- Basis für kurze Wege im Betriebsablauf für Personal, Gerät, Kundschaft und Lieferanten
- Optimierung der Flächennutzung durch den gegebenen Flächenzuschnitt und das Geländeprofil
- Erweiterungsmöglichkeiten für die verschiedenen Betriebs- und Vertriebsorientierungen in Richtung nordwestlicher und südöstlicher Grundstücksgrenze

In dem Grünstreifen entlang der Kreisstraße ist im Bereich südöstlich des Ein- und Ausfahrtsbereiches bis zum Wirtschaftsweg eine geschlossene Begrünung mit Bäumen und Sträuchern von einer Breite von max. 3,00 m vorzusehen.

5. Umfang des Plangebietes

Das gesamte Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von ca. 20.083 m2 brutto. Dies unterteilt sich wie folgt:

Sondergebiet	ca. 7 960 m2
Gewerbegebiet	ca. 12 123 m2

6. Technische Versorgungseinrichtungen

Entwässerung

Die Schmutzwasserleitung wird an den bestehenden Verbandskanal angeschlossen. Das Regenwasser wird in den Strickerbach abgeleitet.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird an das Wasserversorgungsnetz im bestehenden Baugebiet Strickerfeld angeschlossen.

Stromversorgung

Die 20 kV-Freileitung bleibt bestehen bzw. wird auf den erforderlichen Sicherheitsabstand erhöht.

7. Kosten

Für die Realisierung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich folgende angenommenen Kosten entstehen:

Wasserversorgung	DM 50 000,--
Abwasserbeseitigung	DM 45 000,--

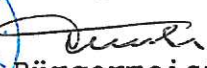
Gesamtkosten	DM 95 000,--
	=====

8. Bodenordnende Maßnahmen

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Gebietes.

Steinach, den 20. August 1990




Der Bürgermeister
(Firnkes)

Bebauungsplan genehmigt

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

Offenburg, den 3. OKT. 1990



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Bezirksbehörde -

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. ...', written over the stamp.

Rechtskräftig:

Bekanntmachung nach § 12 BauGB
am 23. November 1990.

Der Bebauungsplan wurde somit
am 23. November 1990 rechtswirksam.

Steinach, den 23. November 1990



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. ...', written over the seal.

Bürgermeister