

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Wolfgang Ertel, Dipl.-Ing (FH) Beratender Bauingenieur, VBI

7840 Müllheim, Erzweg 3, Telefon 07631/5044

GEMEINDE KAPPEL - GRAFENHAUSEN

Ortenaukreis

ORTSTEIL KAPPEL

BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG

" ALLMEND "

BEGRÜNDUNG

GEMEINDE KAPPEL- GRAFENHAUSEN

Ortteil Kappel
Ortenaukreis

B E G R Ü N D U N G

ZUR BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "ALLMEND"

I. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Kappel-Grafenhausen hat in seiner Sitzung am 28. November 1990 beschlossen, den Bebauungsplan "Allmend", in Kraft getreten am 16.06.1972, zu ändern.

Die Bürgerbeteiligung wurde in einer weiteren Sitzung am 17.11.1990 beschlossen.

Geändert werden mußte der Bebauungsplan aus mehreren Gründen

- a) Im Gebiet "Allmend" herrscht eine rege Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Den Interessenten sind jedoch die Grundstücke, welche sich aus den bisher vorgesehenen Erschließungsstraßen ergeben, viel zu groß.
Diese Tatsache erforderte ein neues Erschließungsstraßennetz.
- b) Mehrere Nutzungsänderungen sind erforderlich.
- c) Das gesamte Planungsgebiet soll überprüft und den geänderten Erkenntnissen bzw. Erfordernissen angepaßt werden.

II. Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

III. Lage, Abgrenzung und Größe

Das Planungsgebiet befindet sich am Westrand des Ortsteiles Kappel.

Das Gelände ist topographisch nur schwach geneigt, zwischen dem höchsten Punkt im Osten und dem tiefsten Punkt im Norden besteht ein Höhenunterschied von rd. 1,50 m.

Die alte Bebauungspiangrenze wurde außer am Westrand genau übernommen.

Am Westrand wurde die Abgrenzung der Grenze der geplanten Erdaushubdeponie des Kreises angepaßt.

Die nördliche Abgrenzung des Bebauungsplanes ist nahezu identisch mit dem Verlauf der Allmendstraße bzw. der Rheinstraße. Im Süden und Westen verläuft die Bebauungspiangrenze entlang des "Richterischen Grabens".

Nach Osten hin bildet die Industriestraße die Abgrenzung des Bebauungsplangebietes.

Das Planungsgebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 24 ha.

IV. Erschließung

1. Straßen und Wege

Die ursprünglich geplante Erschließungsstraße südwestlich der Firma BNA (Badische Normteile Augustin) entlang des "Richterischen Grabens" wird weggelassen, da diese nicht mehr erforderlich bzw. unzumutbar wäre.

Desweiteren wird auch die Sackgasse zur Erschließung des Wohngebietes entlang der Rheinstraße nicht mehr übernommen:

Das Wohngebiet entfällt, deshalb wird auch die Sackgasse hinfällig.

Zwischen dem Ringerheim und der Fa. Vollmer & End wird in südwestlicher Richtung eine Verbindungsstraße vorgesehen, die auf den Obersteinweg trifft.

Diese Straße soll die Erschließung der umgebenen Flächen mit kleineren Grundstücken ermöglichen.

Zur Entlastung der Industriestraße wird eine neue Anbindung an die Rheinstraße geschaffen.

Die Industriestraße (eine Wohnstraße) kann dann für LKW gesperrt werden.

Der Ausbaustandort der Erschließungsstraßen wurde entgegen dem noch gültigen Bebauungsplan geändert.

Die Straßenbreiten wurden verringert, der hierdurch entstandene Platz wurde für Längsparkplätze sowie Bepflanzung sinnvoll genutzt.

2. Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung wird durch den Anschluß an das bestehende Netz gesichert.

Die Abwasserbeseitigung wurde neu überarbeitet. Die Ableitung des Abwassers erfolgt im Trennsystem und ist sichergestellt.

Die für die Regenklärbecken erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan festgeschrieben. Sowohl für die Wasserversorgung als auch für die Abwasserbeseitigung wird ein Wasserrechtsantrag gestellt.

3. Gewässer

Für die Einleitung der Regenwässer in den Entlastungskanal der Elz ist die vorherige Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erforderlich.

Eine frühzeitige Abstimmung des Entwässerungskonzeptes des gesamten Bebauungsplangebietes mit dem WWA Offenburg hat stattgefunden.

4. Stromversorgung

Die elektrische Energieversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Erdkabel des Badenwerkes

Die erforderlichen Leitungsrechte außerhalb der Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan dargestellt.

5. Leitungen, Flächen für Leitungsrechte, Umspannstation

Im Planungsgebiet sind zwei 20-kv- Erdleitungen vorhanden.

Diese Bereiche dürfen nicht überbaut werden.

In der Allmendstraße ist eine Umspannstation vorhanden, eine weitere soll dort gebaut werden. Sie ist im Bebauungsplan dargestellt.

Für die Sicherstellung der Entwässerung des gesamten Einzugsgebietes sind zwei Leitungsrechte für Entwässerungsleitungen erforderlich.

Diese sind ebenfalls dargestellt.

6. Freizuhalten Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind die festgelegten Sichtdreiecke von jeglicher Anlage, Einfriedung und flächiger Bepflanzung mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

V. Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Wegfall des Ackerlandes wird der Lebensraum für verschiedenen Tier- und Pflanzenarten zumindest eingeschränkt.

Bestehende Bäume und Sträucher werden nicht berührt.

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Planung werden entlang der Straßen sowie auf den privaten Grundstücken Pflanzgebote erlassen.

Die Versiegelung der Freiflächen wird auf 50% beschränkt.

VI. Art der baulichen Nutzung

Sinn und Zweck der Planung war in erster Linie das Ansiedeln von Gewerbe und Industrie zu ermöglichen.

Begründung der vorgenommenen Nutzungsänderungen

- Das ehemalige Mischgebiet nördlich des Obersteinweges wird in Grünfläche und teils in Gewerbegebiet umgewandelt, damit der Fußballplatz planungsrechtlich gesichert ist. Die Aufteilung dieser Fläche zwischen Obersteinerweg/Fa. Augustin und der Allmendstraße wird der neuen Stichstraße angepaßt.
- Der bisherige Planteil IV (Industriegebiet) wird in seiner Nutzung auf Betriebe der Abstandsliste V bis VII (Abstandsliste 1990) beschränkt. Desweiteren wird das Industriegebiet in zwei Teile getrennt. Im Planteil III ist die maximale Firsthöhe 180 m ü NN, im Planteil IV ist die maximale Firsthöhe 175 m ü NN.
- Am nördlichen Ende des Bebauungsplangebietes soll ein Teil der Grünfläche in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Somit entspricht der Flächenanteil an Grünfläche und der an Gewerbefläche etwa dem wie beim bestehenden Bebauungsplan.
- Die Planteile VI und VII des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1972 (beides allgemeine Wohngebiete) sollen in Ihrer Nutzung verändert werden. Die geplante Wohnbebauung wird zugunsten der vorhandenen Pappelallee aufgegeben. Somit kann die "Grüne Lunge" erhalten und mögliche Nutzungskonflikte (z.B. Lärmbelästigung durch die Tennisanlage) ausgeschlossen werden.
- Der Planteil VII wurde von einem allgemeinen Wohngebiet in ein Mischgebiet umgewandelt, da dieses Gebiet in Wirklichkeit eher einem Mischgebiet als einem allgemeinen Wohngebiet entspricht.

VII. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der baulichen Nutzung wurden gelockert, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren zu vergrößern.

VIII. Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wurde nicht mehr festgesetzt, um den Eigentümern mehr Gestaltungsspielraum zu belassen.

IX. Höhenlage

Aus Gründen einer guten Gesamtoptik wird die Höhenlage der Gebäude begrenzt.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

X. Dachform, Dachneigung

Gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan wurden die Bereiche der zulässigen Dachneigung vergrößert.

Außerdem sind nun auch Dachgauben und Dachaufbauten zulässig.

Hierdurch soll den Bauherrn ein größerer Gestaltungsspielraum geboten werden.

XI. Bepflanzung

Erfahrungen, der 60er und 70er Jahre haben gezeigt, daß Pflanzgebote sinnvoll sind.

Die Bepflanzung von Gewerbegebieten schafft ein humanes Klima und wirkt ausgleichend bezüglich gewerblicher Emissionen.

XII. Versiegelung

Aus Gründen des Umweltschutzes wird -in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt- das zulässige Maß der Versiegelung auf 50% der Freifläche beschränkt.

XIII. Grenzabstände

Die Abstände der Baugrenzen von den Fahrbahnrandern wurde gegenüber dem Bebauungsplan von 1972 teilweise verringert.

Somit wurde der bebaubare Bereich vergrößert.

XIV. Realisierung

Mit der Realisierung der Planstraßen D5 - D6 - D7 sowie der Straße D6 - D8 soll noch in diesem Jahr begonnen werden.

Damit kann der vorläufige Bedarf an erschlossenen Gewerbegrundstücken gestillt werden.

Die Planstraßen D1 - D2; D - D1 - D5 - D4; D - D8 - D9 - D12 sind schon teilweise ausgebaut.

Diese 3 Straßen werden in den kommenden 20 Jahren entsprechend dem Bedarf und den vorhandenen Mitteln fertiggestellt werden.

Die Planstraße D9 - D10 soll in ca. 3 Jahren gebaut werden.

Mit dem Straßenneu- bzw. Straßenausbau, soll auch der Bau der Entwässerungs- und Wasserversorgungsleitungen einhergehen.

Die Rheinstraße wird bis auf den Anschluß der neuen Zufahrtstraße nicht baulich verändert.

XV. Kosten

Der Gemeinde entstehen vorraussichtlich Kosten in Höhe von DM 4,965 Millionen.

Die Kosten wurden anhand von Marktpreisen des Frühjahres 1991 ermittelt.

Die Kosten gliedern sich wie folgt:

a) Straßenbau	2,180 Millionen
b) Abwasser	0,911 "
c) Sonderbauwerke der Entwässerung	0,740 "
d) Umgehungskanal	0,680 "
e) Wasserversorgung	0,282 "
f) Straßenbeleuchtung	0,101 "
g) Bepflanzung	0,071 "

Gesamtkosten brutto	4,965 "
	=====

Für diese anfallenden Kosten können Beträge von den Anliegern erhoben werden.

Kappel-Grafenhausen, den 31. Aug. 1992
In Vertretung:

Dateiname: ALLBEGR


(H11B)

