

B E G R Ü N D U N G

zur Bebauungsplan-Erweiterung "Brotkörble", Teil II
im Stadtbezirk Mühlhausen
vom 04.10.1986

1. Planungsziele:

Die westlich vom Wohngebiet "Brotkörble" gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke Hommel-Werke und Urland sollen planungsrechtlich abgesichert werden. Dabei ist beabsichtigt, diesen Bereich als Gewerbegebiet auszuweisen, einen ausreichenden Abstand - mittels Begründung und eingeschränktem Gewerbegebiet - zum Wohngebiet hin sicherzustellen und bei der Festlegung der überbaubaren Fläche Erweiterungsmöglichkeiten beider Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat beschloß die Erweiterung bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplanes am 18.12.1985.

Der Bebauungsplan wurde aufgrund des Gemeinderats-Beschlusses am 04.06.1986 vom 01.09. bis 03.10.1986 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit wurde ein Bauantrag zur Erweiterung einer ansässigen Firma gestellt. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze für den Gewerbebetrieb konnte danach nur noch auf die Flst.Nr. 254 und 255/3 nachgewiesen werden. Deshalb wurde das Bebauungsplanverfahren wiederholt und die Träger öffentlicher Belange hiervon in Kenntnis gesetzt bzw. abgestimmt.

2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

2.1 Flächennutzungsplan

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen im Bereich der gewerblich bebaubaren Flächen den Ausweisungen des Flächennutzungsplans. Für die Grundstücke Flst.Nr. 254 und 255/3 ist im Flächennutzungsplan landwirtschaftlich nutzbare Fläche dargestellt.

Nach Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, insbesondere mit der Unteren Naturschutzbehörde, sind keine Bedenken geäußert worden. Die beiden Grundstücke wurden deshalb in der Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als gewerbliche Flächen - entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf - aufgenommen.

2.2 Einordnung des Gebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Mühlhausen. Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Seine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 190 m, in Ost-West-Richtung ca. 210 m.

2.3 Bebauungsplan-Inhalt

Das Gebiet sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet zur Abschirmung des benachbarten Wohngebietes (WA) für die beiden vorhandenen Betriebe zur planungsrechtlichen Absicherung vor sowie einen Parkplatz als Stellplatznachweis für den ansässigen Gewerbebetrieb.

3. ERSCHLIESSUNG

3.1 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die Straße "Alte Tuttlinger" an das Verkehrsnetz des Stadtbezirks Mühlhausen erschlossen.

3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den Baugrundstücken in Form von Stellplätzen nachgewiesen werden. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

Die Stellplatzanlage auf den Flst.Nr. 254 und 255/3 wird zur Einpassung in die Landschaft mit einem Pflanzgebot für großkronige heimische Bäume versehen. Außerdem sollen die Stellplatzflächen zur Reduzierung der versiegelten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

4. TOPOGRAPHIE

Das Plangebiet weist ein Gefälle von Süden nach Norden auf. Der höchste Punkt liegt im Süden des Plangebietes auf 704 m über NN und fällt dann gleichmäßig in Richtung Norden auf 687 m über NN.

5. VER- UND ENTSORGUNG

5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Energieversorgung Schwaben (EVS) sichergestellt.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch die Stadtwerke Villingen-Schwenningen GmbH sichergestellt.

5.3 Müllentsorgung

Der anfallende Hausmüll wird wöchentlich einmal auf die ca. 8 km entfernte Kreismülldeponie gefahren.

5.4 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im Entwässerungsplan für den Stadtbezirk Mühlhausen enthalten.

Mit dem Bau der Regenwasserbehandlung und Sanierung des dazugehörigen Kanalnetzes wurde im Jahre 1985 begonnen. Im Haushalt- und Investitionsplan sind folgende Raten für die Sanierungsmaßnahmen einschließlich Regenwasserbehandlung ausgewiesen:

1985	=	DM 404.000,--
1986	=	DM 473.000,--
1987	=	DM 400.000,--

Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen entspricht die Kanalisation im Stadtbezirk Mühlhausen auch bei der Regenwasserbehandlung den Richtlinien des Landes.

Die im Entwässerungsplan in der Alten Tuttlinger Straße ausgewiesene Sanierungsmaßnahme ist von untergeordneter Bedeutung (rechnerische Belastung). Im Gesamtentwässerungsplan wurde bereits darauf hingewiesen, daß diese Kanalstrecke nur ausgewechselt werden soll, wenn nachweislich Überflutungen auftreten sollten. Die Maßnahme wird zunächst bis zum Jahr 1995 zurückgestellt. Die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen betragen ca. DM 241.000,--.

Zum Schutze des Baugebietes vor Oberflächenwasser aus dem Außengebiet 5 sowie zur Entlastung der Kanalisation Alte Tuttlinger Straße und des Klärwerkes wird an der Südseite der Richard-Müller-Straße ein Graben angelegt. Dieser wird an den bestehenden Graben im Bereich der Grundstücke 395/394 angeschlossen. Die Weiterleitung erfolgt über den Feldweg Nr. 41 bis zu dem Entwässerungsgraben am Feldweg 40/1. Dieser Entwässerungsgraben führt sein Wasser dem Mühlbach zu. Die Maßnahme mit Kosten von ca. DM 100.000,-- wird 1987 durchgeführt.

Die Reinigung des Abwassers erfolgt in der Kläranlage des Zweckverbandes "Oberer Neckar Villingen-Schwenningen". Das Klärwerk hält entsprechende Kapazitäten für die Reinigung des Abwassers aus dem Baugebiet vor.

6. STÄDTEBAULICHE DATEN

Bauland	100 % =	3,00 ha
Abzüge		
Verkehrsflächen	4,7 % =	0,14 ha
Grünflächen	5,3 % =	0,16 ha
Netto-Bauland (GE)	90 % =	2,70 ha

7. BODENORDNENDE MASSNAHMEN

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

8. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Kosten für den Straßenbau einschließlich
Wendeplatte, Schrammbord, Gehweg, Straßenent-
wässerung und Beleuchtung betragen

DM 225.000,00 DM.

