

# **Ortsgemeinde Rohrbach**

## **Bebauungsplan**

**Industriegebiet "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle"  
"Im Bellensee", "Große Ahlmühle"**

**3.Änderung 2.Erweiterung**

**Proj.-Nr. 114 2084**

---

# **BEGRÜNDUNG**

---

# BEGRÜNDUNG

## 1. Änderung / 1. Erweiterung

### Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Rohrbach. Es ist getrennt durch die Bahnlinie Winden-Landau. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes westlich der Bahnlinie wird abgegrenzt im Norden durch die nördliche Grenze des Ahlmühlweges Flurstück-Nr. 527/3, durch die L 554 und die Grundstücke Flurstück-Nr. 5753 sowie 5755 bis 5776.

Im Osten durch die Bahnlinie Winden-Landau, im Süden durch die Grundstücke Flurstück-Nr. 626, 600, 604 und im Westen durch den bestehenden Wirtschaftsweg, Flurstück-Nr. 529/5 und 529/9.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes östlich der Bahnlinie wird abgegrenzt im Norden teilweise durch den Entwässerungsgraben Flurstück-Nr. 753 und die Grundstücke Flurstück-Nr. 5832, 5832/1, 5832/2, 5833 bis 5841, 5843, 5844, 5905, 5829/2, im Osten durch den Weg Flurstück-Nr. 752/2, im Süden durch den Gedammweg Flurstück-Nr. 739 und im Westen durch die Bahnlinie Winden-Landau.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 36,2 ha.

### Topographie

Im Plangebiet gibt es nur geringe Höhenunterschiede. Sie betragen in Nord-Süd-Richtung zwischen 1,0 und 2,0 Meter über die gesamte Plangebietsbreite.

### Flächennutzung und rechtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist derzeit teilweise schon gewerblich und teilweise noch landwirtschaftlich genutzt. Teile des Gebietes sind ungenutzt. Die Bodenbonität ist verhältnismäßig gering, es handelt sich um ehemaliges Wiesengelände.

## Planungsursachen

Für das Industriegebiet Rohrbach besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1970.

Aufgrund von Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Firmen, der Änderung des räumlichen Geltungsbereiches sowie des Wunsches der Ortsgemeinde Rohrbach, in einigen Teilbereichen eine andere Nutzungsart zuzulassen, wurde eine Weiterbearbeitung und somit eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich für die bauliche Nutzung wurde im Gewann "Gigack" um ca. 120 m nach Süden erweitert (urspr. Bauverbot). Im Gewann "Bellensee" wurden die vorhandene Bebauung und die Sportanlagen nördlich des Weges (Flurstück-Nr. 749/3) in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Die vorliegende Planung sieht als 1. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Im Gigack", Kleine Ahlmühle, Im Bellensee, Große Ahlmühle", folgendes vor:

1. Die äußere Erschließung für den Bereich östlich der Bahnlinie erfolgt durch die bereits vorhandene Zufahrt von der L 493 her bis zur Fa. Schlüter. Diese Erschließungsstraße wird nach Süden weitergeführt zwischen den Betriebsgrundstücken der Fa. BSS (Stahlschmitt) und der Fa. Schlüter. Eine direkte Verbindung zum westlichen Teil ist nur möglich durch den vorhandenen Bahndurchlaß für den landwirtschaftlichen Verkehr sowie Radfahrern und Fußgängern. Der Bereich westlich der Bahnlinie wird über die L 554 erschlossen.
2. Um einer Dezentralisierung der Sportplätze entgegenzuwirken, wird im Gewann Bellensee für einen Teilbereich südlich des Weges die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet für eine Tennis- und Fußballanlage festgelegt. Im Rahmen einer Voruntersuchung (Standortanalyse) zur Aufstellung eines Dorfentwicklungsplanes hat sich dieses Gebiet aus städtebaulichen, landespflegerischen und erschließungstechnischen Gründen als günstigster Standort erwiesen. Nördlich des Weges wird ein Sondergebiet für Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen ausgewiesen.
3. Die Art der baulichen Nutzung im Gewann "Gigack" südlich des Wasgauzentrums wird als GE (Gewerbegebiet) festgelegt, um dem Kleingewerbe aus dem Ortszentrum Rohrbach die Möglichkeit für eine Auslagerung der Betriebe zu schaffen.
4. Im Sondergebiet "Einkaufszentrum" wird eine Teilfläche südlich des Gewerbekomplexes mit der vorhandenen Cafeteria als Sondergebiet "Tanzlokal" ausgewiesen.
5. Parallel zur L 554 wird auf der Westseite eine Radweg vorgesehen.

### **Flächennutzungsplan**

Der Planbereich ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Herxheim als Gewerbe- und Industriegebiet bzw. als Sondergebiet ausgewiesen.

### **Städtebauliche Gliederung**

Im Planbereich sind nach Art der baulichen Nutzung folgende Gebiete ausgewiesen:

Das Gebiet östlich der Bahnlinie als Industriegebiet und das Gebiet westlich der Bahnlinie teilweise als Industriegebiet, Gewerbegebiet sowie Sondergebiete nach § 10 Abs. 2 und § 11 der BauNVO. Die Bauplatzeinteilung richtet sich nach dem jeweiligen Bedarf für kleine bis mittlere Betriebe.

### **Verkehr**

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes westlich der Bahnlinie erfolgt über die Landstraße L 554, die innere Erschließung über Stichstraßen mit Wendepplatz. Für den Planbereich östlich der Bahnlinie erfolgt die äußere Erschließung über eine Verbindungsstraße zur L 493. Der inneren Erschließung dient eine Ringstraße mit angegliederten Stichstraßen. Ein geplanter Geh- und Radweg verbindet das westliche und östliche Plangebiet.

### **Landespflege**

Zur freien Landschaft hin im Süden und Westen des Plangebietes sowie entlang der Bahnlinie ist eine Ortsrandbepflanzung vorgesehen. Im übrigen gelten die im Bebauungsplan festgelegten grünordnerischen Festsetzungen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert.

Für die Entwässerung ist eine Kanalisation im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über zwei Hebeanlagen der Kläranlage zugeführt. Die Oberflächenwässer werden im Planbereich östlich der Bahnlinie über einen angrenzenden Vorfluter und im Planbereich westlich der Bahnlinie über einen Hauptsammler in den Eisenbach eingeleitet.

Die Sondergebiete "Einkaufszentrum und Bund" sind bereits über die öffentliche Kanalisation an die Kläranlage Rohrbach angeschlossen.

### **Bodenordnung und Erschließung**

Ein bodenordnerisches Verfahren wird nicht erforderlich. Die für eine weitere Erschließung erforderlichen Grundstücke sollen von der Gemeinde aufgekauft werden.

Die Erschließung erfolgt abschnittsweise entsprechend dem Bedarf und der Bebauung der Grundstücke.

Für die Erschließung des Baugebietes sind folgende Kosten veranschlagt:

a) Straßen und Wege	2.200.000,00 DM
b) Straßenbeleuchtung	120.000,00 DM
c) Kanalisation	1.700.000,00 DM
d) Wasserversorgung	230.000,00 DM
e) Stromversorgung	150.000,00 DM
f) Planungs- und Vermessungskosten	400.000,00 DM

---

**4.800.000,00 DM**

---

Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen bzw. Anschlußgebühren nach Maßgabe der geltenden Satzungen, wobei die Gemeinde die satzungsmäßigen Eigenanteile zu tragen hat.

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 2.ÄNDERUNG UND 2.ERWEITERUNG

Für das Industriegebiet Rohrbach besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan aus dem Jahre 1970 in der Fassung der 1.Änderung und 1.Erweiterung vom 07.03.1988. Dieser Bebauungsplan Industriegebiet „Im Gigack“, „Kleine Ahlmühle“, „Im Bellensee“, „Große Ahlmühle“ 1.Änderung, 1. Erweiterung wurde mit Verfügung vom 18.03.1988 genehmigt und ist nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 03.06.1988 am 04.06.1988 in Kraft getreten.

Im Rahmen von Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Firmen hat es sich gezeigt, daß die bisher festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8 m nicht mehr ausreichend sei. Deshalb hat der Ortsgemeinderat Rohrbach am 09.03.1990 beschlossen, die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden von bisher 8 m auf 11 m zu erhöhen. Zur beabsichtigten Umsetzung eines Aluminium-Guss-Werkes wurde die maximale Gebäudehöhe im Bereich östlich der Bahnlinie mit dem gleichen Beschluss des Ortsgemeinderates Rohrbach auf 24 m erhöht.

Während der öffentlichen Auslegung vom 11.02.1991 bis 11.03.1991 wurden Bedenken aus ortsgestalterischen und landespflegerischen Gründen wegen der Traufhöhe von 24 m erhoben. Nachdem das geplante Druckguss-Werk nicht angesiedelt hat, wurde die dafür reservierte Fläche von ca. 9 ha neu parzelliert und an verschiedene ansiedlungswillige Firmen verkauft. Die im Bereich östlich der Bahnlinie festgelegte Traufhöhe von 24 m war somit hinfällig. Nach dem Beschluss des Ortsgemeinderates Rohrbach vom 30.11.1994 wurde die Traufhöhe im gesamten Plangebiet auf maximal 11 m festgesetzt.

Aufgrund weiterer Verhandlungen mit ansiedlungswilligen Firmen und Änderungen der Straßenführung im Bereich östlich der Bahnlinie wurde eine Weiterbearbeitung und somit eine **2. Änderung und 2. Erweiterung** des Bebauungsplanes erforderlich.

Danach ist folgendes geplant:

1. Die nördliche Erschließungsstraße (Röhrenstraße) soll zwischen der Trafostation und dem Grundstück RBM nach Süden in das Industriegebiet zweigen. Zu dessen Umsetzung ist der räumliche Geltungsbereich in der Gewanne „Große Ahlmühle“ an seiner nordwestlichen Grenze um einen Streifen von ca. 80 m x 10 m zu erweitern, damit in diesem Bereich die Erschließungsstraße weiter nach Westen geführt werden kann.

2. Zur Bildung kleinerer Baugrundstücke war es erforderlich, die Erschließungsstraße fortzuführen und ringförmig anzuordnen. Auf die zunächst vorgesehenen beiden Wendeplätze konnte damit verzichtet werden. Der Ortsgemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung am 30.11.1994 der Änderung der Erschließungsstraße zugestimmt.
3. Für die Erschließung im südlichen Bereich erhält die Ringstraße eine Abkröpfung nach Süden unter Einbeziehung des landwirtschaftlichen Weges Flur-Nr.739 (Gedammweg).
4. Nach dem Bau der ringförmigen Erschließungsstraße war die Baugenehmigungsbehörde nach dem Einreichen verschiedener Bauanträge ansiedlungswilliger Firmen mit folgenden Problemen konfrontiert:

- Nachdem im Industriegebiet keine Erdgasleitung liegt, hatten einige Bauherren die Aufstellung von oberirdischen Lagertanks beantragt.
- Laut textlicher Festsetzung sind private Park- und Abstellflächen innerhalb der überbaubaren Flächen vorzusehen. Damit jedoch die Besucher nicht in das Firmengelände hineinfahren müssen, hatten verschiedene Bauherren beantragt, die Besucherparkplätze im Bereich des als private Grünfläche ausgewiesenen Streifens entl. der Straße anzulegen.

Nach Erteilung verschiedener Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes hatte die Baugenehmigungsbehörde vorgeschlagen, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend zu ändern.

Der Ortsgemeinderat Rohrbach hat in seiner Sitzung am 12.12.1996 beschlossen, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern :

- Die bisherigen Festsetzungen „Das Aufstellen von oberirdischen Lagertanks ist unzulässig“ wird aufgehoben.
  - Besucherparkplätze können auch im Bereich des 5 m breiten privaten Grünstreifens (außerhalb der überbaubaren Flächen) entlang der Erschließungsstraße angelegt werden.
5. Nach Auflösung des MOB-Stützpunktes in Rohrbach ist im Rahmen der Konversion das bisherige Sondergebiet „ Bund “ nördlich des Einkaufszentrums als Gewerbegebiet „ GE “ festzusetzen.

6. Die maximale Traufhöhe bei gewerblichen Gebäuden beträgt allgemein 11 m, im Bereich A des Bebauungsplanes jedoch nur 8 m.

### **Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Südosten der Gemeinde Rohrbach. Es ist getrennt durch die Bahnlinie Winden-Landau. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes westlich der Bahnlinie wird abgegrenzt im Norden durch die Grundstücke Flurstück-Nr. 526/1, 525/1, 524/1, 523/1, 522/1, 521/1, 520/1, 519/1, 518/1, 517/1, 516/1, 515/1, 514/1, 513/1, 512/1, 511/1, die L 554 (Flurstück-Nr. 540/5) und die Grundstücke Flurstück-Nr. 5753 sowie 5755 bis 5776. Im Osten stellt die Bahnlinie Winden-Landau (Flurst.-Nr. 1039/4) die Grenze dar. Im Süden grenzen die Grundstücke Flurstück-Nr. 626, 600, 604/1, 604/2, 529/4 und im Westen Flurstück-Nr. 529/5, 1506/8, 529/9, 527/1 den Geltungsbereich ab.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes östlich der Bahnlinie wird abgegrenzt im Norden durch die Grundstücke Flurstück-Nr. 5832/4, 5832/6, 5832/8, 5833/2, 5834/2, 5835/2, 5836/2, 5837/2, 5838/2, 5839/2, 5840/2, 5841/2, 5843, im Osten durch Flurstück-Nr. 5844, 5829/1, 752/2, im Süden durch den Gedammweg (Flurstück-Nr. 739) sowie die Grundstücke Flurstück-Nr. 647 bis 655 und 657 bis 659.

Im Westen stellen die Bahnlinie Winden-Landau (Flurstück-Nr.1039/4) und die Grundstücke Flurstück-Nr. 752/11, 752/10 die räumliche Abgrenzung dar.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 36,2 ha.

### **Verkehr**

Im Planbereich östlich der Bahnlinie erfolgt nun die innere Erschließung mit einer nach Süden verschwenkten Ringstraße ohne angehängte Stichstraße.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Strom- und Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Für die Entwässerung ist eine Kanalisation im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über zwei Hebeanlagen der Kläranlage zugeführt. Die Oberflächenwässer werden im Planbereich östlich der Bahnlinie über einen angrenzenden Vorfluter und im Planbereich westlich der Bahnlinie über einen Hauptsammler in den Eisenbach eingeleitet. Das Sondergebiet "Einkaufszentrum" und das nördlich davon liegende Gewerbegebiet Bereich A ist bereits über die öffentliche Kanalisation an die Kläranlage Rohrbach angeschlossen.



### Bodenordnung und Erschließung

Ein bodenordnerisches Verfahren wird nicht erforderlich. Die für eine weitere Erschließung erforderlichen Grundstücke sollen von der Gemeinde aufgekauft werden. Die Erschließung erfolgt abschnittsweise entsprechend dem Bedarf und der Bebauung der Grundstücke.

Für die Erschließung des Baugebietes sind folgende Kosten veranschlagt:

a)	Straßen und Wege	2.800.000,00 DM
b)	Straßenbeleuchtung	150.000,00 DM
c)	Kanalisation	2.300.000,00 DM
d)	Wasserversorgung	250.000,00 DM
e)	Stromversorgung	150.000,00 DM
f)	Planungs- und Vermessungskosten	500.000,00 DM
		<hr/>
		<b>6.150.000,00 DM</b>
		<hr/>

Die Finanzierung erfolgt durch die Erhebung von Anliegerbeiträgen bzw. Anschlußgebühren nach Maßgabe der geltenden Satzungen, wobei die Gemeinde die satzungsmäßigen Eigenanteile zu tragen hat.

## BEGRÜNDUNG

### ZUR 3.ÄNDERUNG UND 2.ERWEITERUNG

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes für den Bau der Ortsrandstraße "Süd-Ost" wurden auch Änderungen am Bebauungsplan "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", "Große Ahlmühle" 2. Änderung/2. Erweiterung, erforderlich.

Die vorliegende Planung sieht als 3. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", "Große Ahlmühle" folgendes vor:

Im Zuge der 2. Änderung und 2. Erweiterung des Bebauungsplanes Industriegebiet "Im Gigack", "Kleine Ahlmühle", "Im Bellensee", "Große Ahlmühle" wurden Korrekturen hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebietes, wie oben beschrieben, wegen des neu aufzustellenden Bebauungsplans zum Bau der Ortsrandstraße "Süd-Ost" vorgenommen. Unter anderem wurde auch die Fläche im Bereich der Tankstelle östlich des ehemaligen Sondergebietes "BUND" herausgenommen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ortsrandstraße "Süd-Ost" zugeschlagen.

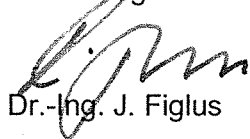
Nicht verändert wurde damals jedoch die im Bereich des Einkaufszentrums festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22. Durch die Herausnahme des Tankstellengeländes aus dem Geltungsbereich des B-Plans hat sich jedoch die Grundstücksfläche des Einkaufszentrums verringert, so dass sich bei gleich bleibender Grundflächenzahl die zulässige überbaubare Fläche ebenfalls verkleinert hat. Um dem Einkaufszentrum auch künftig die Möglichkeit einer angemessenen Erweiterung zu bieten, soll die Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,25 erhöht werden. Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,25 ergibt sich annähernd die gleiche überbaubare Fläche wie im vorangehenden B-Plan.

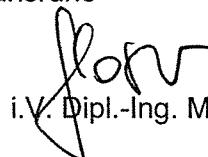
Der restliche Teil des B-Planes sowie die veranschlagten Kosten bleiben von der oben beschriebenen Veränderung unberührt.

Aufgestellt:

Karlsruhe, Oktober 1998/März 2000/Juli 2006 Fi/Gla/gs

VOIGT Ingenieure GmbH Karlsruhe

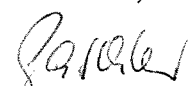
  
Dr.-Ing. J. Figlus

  
i.V. Dipl.-Ing. M. Glaser

### Ausfertigung der Satzung

*Hiermit wird der Bebauungsplan mit Text und Begründung ausgefertigt.*

Rohrbach, den 27.07.2006

  
Gaschler  
Ortsbürgermeisterin

