Gewerbegebiet „Spießwald“ der Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau

Lage:

Das Gewerbegebiet Spießwald befindet sich im Ortsteil Buchholz der Ortsgemeinde Bruchmühlbach Miesau. Der Ortsteil ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A6 und der Autobahnanschlussstelle Bruchmühlbach-Miesau.

Das Gewerbegebiet Spießwald grenzt im Süden unmittelbar an die Bundesautobahn A6 an. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch die Bahnhofstraße (L358) und einem Depot der amerikanischen Streitkräfte begrenzt. Im Norden schließt sich ein Wohngebiet an. In Richtung Osten erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum Glan bzw. zum Kohlbach.

Eine Baugrunduntersuchung erfolgte noch nicht, da sich diese an der konkreten geplanten Nutzung orientieren sollte.

Verkehrsanbindung:

Das Gewerbegebiet Spießwald hat durch seine Nähe zur Bundesautobahn A6 (700 m zur nächsten Auffahrt) und zur Landesstraße 358 (500 m) eine gute Verkehrsanbindung. Der nächste Bahnhof (Bruchmühlbach) ist 1400 m entfernt.

Vorhandenes Gewerbe:

Derzeit befindet sich im ehemaligen Grundig-Gebäude eine Firma für Rohstoffhandel. Des Weiteren haben sich eine Firma für Metall- und Maschinenbau, ein Abschleppdienst, ein Baustoffhandel, eine Dachdeckerei, ein Unternehmen für Gerüstbau sowie eine Firma für Sanitärsysteme im Gewerbegebiet angesiedelt.

Kaufpreis:

Der Preis für die Liegenschaft orientiert sich am ortsüblichen Marktpreis. Dieser liegt lagenabhängig bei 20 – 25 €/qm.

Gewerbesteuerhebesatz 2018:

Die Ortsgemeinde Bruchmühlbach-Miesau hat aktuell einen Gewerbesteuerhebesatz von 400 v.H.

Noch zur Verfügung stehende Flächen:

GEe4
Grundstücksfläche: 22.967 m² (GRZ von 0,8 ist zu berücksichtigen)
Überbaubare Fläche: 18.035 m²

GEe5:
Grundstücksfläche: 15.320 m² (GRZ von 0,8 ist zu berücksichtigen)
Überbaubare Fläche: 13.206 m²

GEe6:
Grundstücksfläche: 12.473 m² (GRZ von 0,8 ist zu berücksichtigen)
Überbaubare Fläche: 10.105 m²

Zusätzliche mögliche Ergänzungsfläche GEe2:
Grundstücksfläche: 20.106 m² (GRZ von 0,7 ist zu berücksichtigen)
Überbaubare Fläche: 14.153 m²

Festsetzungen des Bebauungsplans (Alle erforderlichen Angaben sind komplett in den Unterlagen zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Spießwald“ ersichtlich. Anbei ein Auszug):

- Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
  - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentl. Betriebe
  - Geschäfts-, Büro-, Verwaltungsgebäude
  - Tankstellen
  - Anlagen für Sportliche Zwecke
- Ausnahmen:
  - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und -leiter
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten
- Aber: Einschränkung bezogen auf die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel (Tabelle)
  - Teilfläche 09 ca. 2 ha GRZ 0,7 Höhe 15m
  - Teilfläche 12 ca. 5 ha GRZ 0,8 Höhe 15m
  - Teilfläche 13 GRZ 0,8 Höhe 15m
  - Teilfläche 14 GRZ 0,8 Höhe 15m

- **Schallschutzwand:**
  Wenn die Rodung zwischen Teilfläche 14 und 12 erfolgt, kann es zu einer Schallpegelerhöhung kommen. Die Schallschutzwand dient dem Schutz von Mensch und Umwelt vor Lärm von der Autobahn und der Gewerbebetriebe. Sie soll auf einer Länge von ca. 280 m und einer Höhe von 5 m errichtet werden.

- **Erschließungsgrad:**
  Das Gewerbegebiet „Spießwald“ ist verkehrstechnisch bereits voll erschlossen und an das örtliche wie auch an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Neben dem Anschluss an das öffentliche Straßenverkehrsnetz besteht durch eine Industriegleisanlage ein Anschluss an das überörtliche Schienennetz.
  Die Flächen sind durch die Industriestraße, sowie die Verlängerung der Buchholzstraße bis zur Kläranlage vollständig erschlossen. Die interne Erschließung der Baugrundstücke soll den künftigen Nutzern überlassen werden.
  Wasser und Kanalanschluss sind in der Industriestraße ebenfalls vorhanden.

- **Ausgleichsmaßnahmen:**
  - Die nicht überbaubare Grundstücksfläche dürfen auf einer Tiefe von 3 m nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Die Flächen sind, sofern keine sonstigen Pflanzmaßnahmen auf den Flächen festgesetzt sind, mit Bäumen und Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen zu begrünen.
  - Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind von Bodenversiegelung freizuhalten und zu begrünen.
  - Ungegliederte, fensterlose Wandflächen sind ab einer Größe von 50 qm dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Je 500 qm Grundstücksfläche ist ein mittelkroniger Baum anzupflanzen

- Die Teilflächen 12-14 sind zurzeit bewaldet. Wegen des gültigen Bebauungsplans ist die Erteilung der Rodungserlaubnis seitens der Forstverwaltung problemlos.