

Begründung

1.0 Änderungsumfang

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grund" in der genehmigten Fassung vom 19.08.1977 wird in folgenden Bereichen geändert:

- in Art der Nutzung (südwestlicher Teilbereich)
- im Maß der Nutzung
- im Bereich der Erschließungsstraße B - D1
- in der Grünordnung
- Änderung der textlichen Festsetzungen

2.0 Bestand

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Grund" ist bereits zu ca. 50 % entsprechend den Vorgaben der Rechtsfestsetzungen bebaut worden. Auf der westlichen Seite der Hegelstraße besteht das Baugebiet "Grund links" als Mischgebiet. Dieses Gebiet ist bereits weitgehend mit Gebäuden bebaut.

Der Strassenbereich B - D1 weist eine Stichstraße in der Breite von 8.50 m bis zu ca. der Hälfte der Tiefe des Plangebietes aus, die in einen 5.0 m breiten Feldweg übergeht. Die Erschließungsanlagen, sowie die angrenzende Bebauung sind bereits hergestellt und errichtet worden.

3.0 Anlaß und Art der Änderung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Östlich der Hegelstrasse besteht ein sogenanntes "eingeschränktes Gewerbegebiet". Diese Rechtsfestlegung im Bebauungsplan ist nach der neueren Rechtssprechung nicht mehr zulässig. Es ist somit eine Neufestlegung notwendig, die weitgehend den bisherigen Zielvorstellungen entspricht.

Ursprünglich war mit der eingeschränkt nutzbaren Gewerbefläche eine Übergangszone zwischen den Wohn- und Mischgebieten im Westen beabsichtigt. Diese Absicht wird aufgenommen und in der Form eines zusätzlichen Mischgebietes konkretisiert.

Zur Erzielung der beabsichtigten Mischstruktur wird im Bebauungsplan die Festsetzung unterschiedlich großer Grundstücksgrößen vorgenommen. Die Festlegung von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude soll ebenfalls dem Ziel dienen, daß die Wohnnutzung nicht übermäßig entwickelt werden kann. Demgegenüber kann die Festlegung einer Mindestgröße von 2000 m² für Baugrundstücke im Gewerbegebiet entfallen, da das örtlich geprägte Gewerbe auch kleinere Grundstücksgrößen benötigt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das bisher eingetragene Maß der baulichen Nutzung übersteigt die im ländlichen Bereich üblichen Nutzungsziffern erheblich. Eine Reduzierung dieser Nutzungsziffern mit einem ausreichend großen Spielraum (mehr als 100% für den derzeit am stärksten überbauten Bereich) ist daher aus städtebaulichen Gründen notwendig.

Bei der Neufestlegung wurde bewußt ein Unterschied zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet gemacht. Beim Gewerbegebiet können die Ausnutzungen etwas höher angesetzt werden, da hier allgemein mit einer höheren Überbauung der Grundstücke zurechnen ist.

3.3 Verkehrsbereiche

Es ist beabsichtigt, die Stichstraße B-D (Teil der Grombacher Straße) um ca. 40 m zu verlängern. Zweck dieser Maßnahme ist die bessere Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke mit Kraftfahrzeugen.

Der restliche Bereich bis zur nördlichen Gebietsgrenze (Punkt D1) wird als Feldweg für landwirtschaftliche Nutzungen in der Breite von 3,0 m ausgebaut.

Bei allen Einmündungen in die Grombacher Straße wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit Sichtwinkel eingetragen.

3.4 Grünordnung

Eine ausreichende Randbegrünung des geplanten Mischgebietes ist auf den Baugrundstücken so geplant, daß das Großgrün auch in den Straßenraum hineinragt.

Zwischen Gewerbegrundstücken und dem Mischgebiet soll eine dichte Strauch- und Heckenpflanzung den geplanten Nutzungsübergang auch optisch verdeutlichen. Aus dem gleichen Grund ist eine Baumpflanzung auch entlang der Grombacher Straße vorgesehen. Der Nachweis über die beabsichtigten Pflanzmaßnahmen ist durch einen Pflanzplan in den Bauanträgen zu erbringen.

3.5 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend den Änderungen nach Punkt 3.1 - 3.4 der Erläuterung entsprechend geändert. Zusätzlich wurde die Festlegung der Höhenlage der Gebäude (Traufhöhe), der Gestaltung von Werbung und Fassade aufgenommen, um mit diesen gestalterischen Mindestanforderungen eine bessere Einbindung des Baugebietes in die Umgebung zu erzielen.

4.0 Auswirkung der Planung

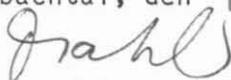
Für die gewerbliche Nutzung bedeutet die Planänderung nur eine theoretische Reduzierung der Ausnutzung, praktisch wird sich die Entwicklung bei der Besiedlung wohl nicht auswirken. Auch die Änderung des Gebietscharakters im Südwesten des Plangebietes entspricht weitgehend den bisherigen Festlegungen.

Städtebauliche Kosten entstehen gegenüber der bisherigen Planung nur bei den Verkehrsanlagen in geringfügigem Maße (ca. 5000,-- DM für den Bereich B - D1).

Voraussetzung für die Planänderung ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Ortsgemeinde Walzbachtal.

Um eine ausreichende Erschließung der angrenzenden Grundstücke zu erreichen ist die Stichstraße um 40 m zu verlängern. Auf die Weiterführung der Gehwege wurde verzichtet. Der daran anschließende Feldweg wird von bisher 5.0 m auf 3.0 m Breite verringert. Somit wurde nur das unbedingt zur Erschließung erforderliche Gelände in Anspruch genommen.

Walzbachtal, den **19. Mai 1988**


Bürgermeister