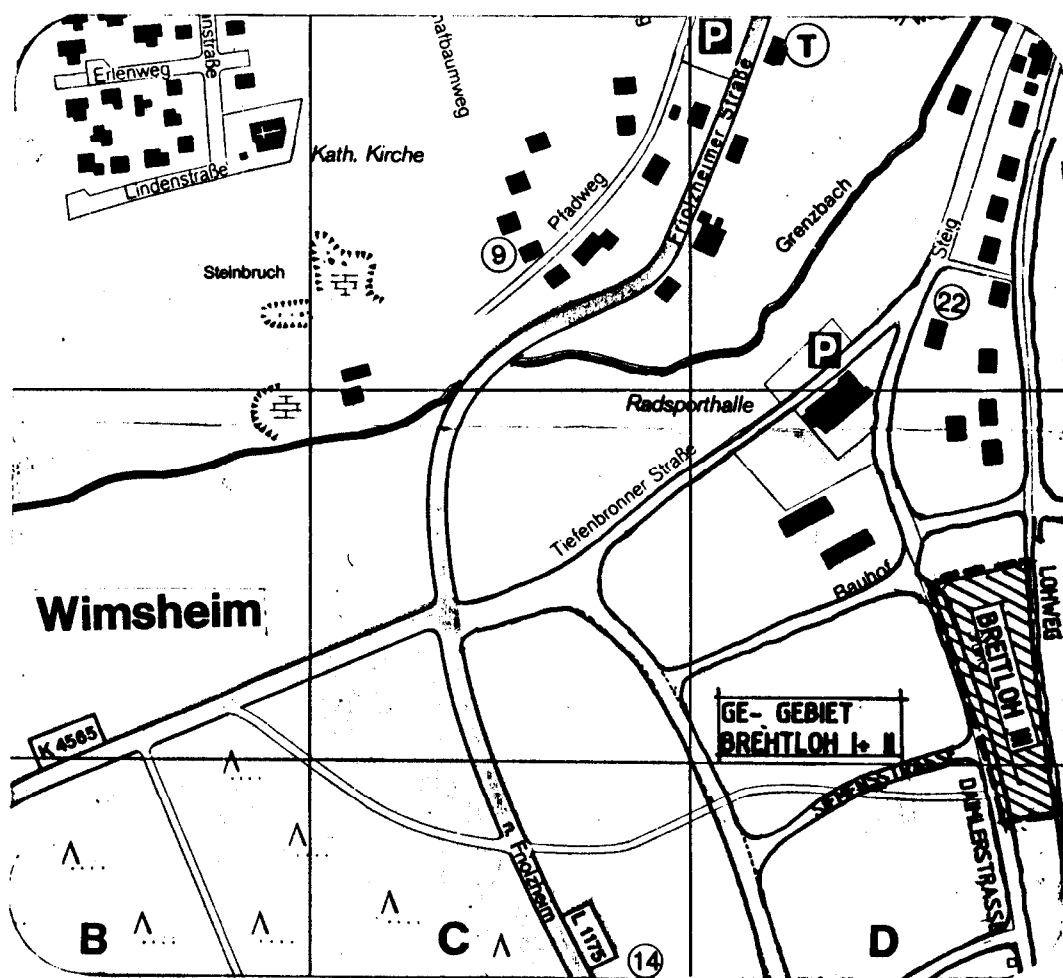


B E G R Ü N D U N G

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "BREITLOH III"

GEMEINDE WIMSHEIM/ ENZKREIS



Gefertigt:

Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönshheim
Stand: 1. März 1989

1. AUSSAGEN UND DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist vom rechtskräftigen FNP voll erfaßt. Nach Überplanung des Planungsgebietes verbleibt- nach den Darstellungen des FNP- im südlichen Anschluß an den BBPL- Geltungsbereich eine noch verfügbare Restgewerbefläche von ca 0,34 ha Bruttofläche.

2. ANLASS ZUR BEBAUUNGSPLANAUFGESTELLUNG

Im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes "Breitloh II" sind zwar noch einige ungenutzte Baugrundstücke vorhanden. Diese befinden sich jedoch nahezu ausschließlich in Privathand.

Aufgrund des starken Nachfragedrucks aus dem örtlichen Bereich und den aus dem Eigentümerkreis geäußerten, dringenden Bauwünschen, sieht sich die Gemeinde veranlaßt, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Entwicklung zu schaffen. Die Erschließung des Gebietes dient darüberhinaus der Entlastung des Ortskernes von störenden Gewerbebetrieben; so will z.B. auch eine in der Ortslage befindliche Bauunternehmung in den Planungsbereich aussiedeln. Weiterhin ist die Aufstellungsentscheidung dadurch beeinflußt worden, daß die Erschließung mit relativ geringem Kostenaufwand zu bewerkstelligen ist (bereits zum großen Teil ausgebaute Verkehrserschließung).

3. PLANUNGSGEBIET

Die Situationsverhältnisse sind aus dem angefügten Bestandsplan ersichtlich. Mit Ausnahme des Ackergrundstücks Flst. Nr. 271, werden alle übrigen Grundstücksbereiche als Obstbaumwiesen genutzt. Mit der östlich des Lohweges angrenzenden Obstbaumkulisse ist eine recht günstige Landschaftseinbindung gegeben.

Das Gelände weist im mittleren und nördlichen Teil ein relativ starkes Gefälle in nördlicher Richtung auf (ca 7,5%), ist jedoch im als Kuppe ausgebildeten Südteil weitgehend eben.

Das Planungsgebiet hat eine Bruttofläche von ca 0.8 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden: Durch die Südgrenze der "Steig", die Nordgrenzen der Parzellen Flst.Nrn. 274/5, 274/1 und 271.

Im Osten: Durch den Lohweg (Parz. Flst.Nr. 199), zwischen o.a. Endpunkt und der Südgrenze von Parz. Flst.Nr. 274/3.

Im Süden: Durch die Südgrenze von Parzelle Flst.Nr. 274/3, die Ostgrenze der Daimlerstraße (Flst.Nr. 3590) und deren Südgrenze (bis Schnitt mit Fahrbahnachse).

Im Westen: Durch die Fahrbahnachse der Daimlerstraße (Flst.Nr. 3590), sowie deren geradlinige Verlängerung bis zum Schnitt mit der Südgrenze der Straße "Steig".

4. BESITZVERHÄLTNISSE UND BODENORDNUNG

Mit Ausnahme der vorhandenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, verfügt die Gemeinde über keine Flächen im Gebiet. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist eine Umlegung erforderlich. Die Bodenordnung wird im amtlichen Verfahren, nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden.

5. VER- UND ENTSORGUNG

In der Daimlerstraße liegen bereits Ver- und Entsorgungsleitungen, jedoch sind keine Anschlüsse ins Planungsgebiet vorhanden. Nach Auskunft des für die Gemeinde tätigen Tiefbauingenieurs bestehen Bedenken, ob die im unteren Bereich der "Steig" vorhandenen Kanaldimensionen ausreichen, die Abwässer des neuen Gebietes aufzunehmen.

Die Gemeinde hat diesem Problem bereits bei der Erschließung des Baugebietes "Lohweg/Steig" dadurch Rechnung Rechnung getragen, daß der dort verlegte Kanal, wie auch die Wasserleitung bis an das südliche Ausbauende des Lohwegs herangeführt wurden.

Nach dem derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, die hier vorhandenen Leitungen nach Süden in der Trasse des Lohweges zu verlängern und die neuen Baugrundstücke von hieraus anzufahren. Auf diese Weise könnten größere Eingriffe in die großteils bereits fertiggestellte Daimlerstraße vermieden werden.

Die Stromversorgung kann als gesichert betrachtet werden. Eventuell erforderliche Umspannstationen werden im Einvernehmen mit dem zuständigen EVU festgelegt und planungsrechtlich abgesichert werden.

6. PLANUNGSKONZEPTION

a) Städtebauliche Hauptziele

Mit der vorliegenden Planung wird für den Wimsheimer Gewerbebereich die endgültige Siedlungsrandsituation definiert. Aus diesem Grunde wurden hier besonders detaillierte Eingrünungsfestsetzungen getroffen, um einen angepaßten Übergang zur durch Streuobstwiesen geprägten freien Landschaft zu erreichen; dem gleichen Ziel dient die massenmäßige Abgliederung gegen die Gebietsränder (Abzonung von 2 Vollgeschossen an Daimlerstraße auf 1 zuläss. Vollgesch. in Randbereichen), wie auch der Verzicht auf Flachdachbauformen und die Vorschriften in Bezug auf zulässige Dachneigungen, Dachaufbauten-, Einschnitte- u. Materialien.

Um im Bereich der Daimlerstraße eine positive räumliche Ausformung des Straßenraumes zu erreichen, wurden hier- im Zusammenhang mit der Ausweisung von (insbes. auch in GE- Gebieten notwendiger) öffentlicher Parkplätze- entsprechende Grünordnungsmaßnahmen vorgesehen. Um hier frühzeitige Festlegungen zu ermöglichen (Fixierung der Parkierungs- und Grünsituationen), mußten die Grundstückszufahrten nach Lage, Zahl und Breite festgesetzt werden.

Die Nutzungsbeschränkung im Bereich des als GEe festgesetzten Teilgebietes auf "das Wohnen nicht wesentlich störende" Betriebe und Anlagen erfolgte im Hinblick auf die Schaffung eines konfliktfreien Überganges zu den im nördlich angrenzenden Baugebiet "Lohweg/Steig" vorhandenen, bzw. planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen.

b) Detailbegründungen einzelner textl. Festsetzungen zum BBPL
(Gliederung entspr. Nummerierung der TF)

Sofern nicht voranstehend bereits angesprochen, werden die Zwecke und Ziele einzelner textlicher Festsetzungen nachfolgend stichworthaft erläutert:

I,1.1 Die Vorschrift, daß die als Ausnahme zugelassenen Wohnungen nur im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit den Gewerbetellen errichtet werden dürfen, soll die Zweckentfremdung der Bauflächen verhindern.

I,1.3 Die Nutzungsbeschränkung für das OG soll sicherstellen, daß der Emmissionsfächer des GE- Gebietes nicht unnötig vergrößert wird.

I,1.4 Der Ausschluß größerer Lebensmittelverbrauchermärkte erfolgt unter der besonderen städtebaulichen Zielsetzung, einer Funktionsentblößung des Wimsheimer Ortskerns durch möglichen Verlust an Versorgungsaufgaben und damit auch einer Attraktionsminderung in Bezug auf dessen Ortsmittefunktion, vorzubeugen.

Die genannten Vergnügungsstätten erzeugen erfahrungsgemäß ein sehr hohes Verkehrsaufkommen (PKW's und Kräder) gerade in den ruhigen Abend- und Nachtstunden. Dieser Verkehr würde zu einem großen Teil durch den Ort und die südlich gelegenen Wohngebiete "Steig" und "Lohweg/Steig" verlaufen. Um ähnlichen Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die im Mönzheimer GE- Gebiet angesiedelte Diskothek zu ständigen Beschwerden der betroffenen Zufahrtstraßenanwohner geführt haben, von vorneherein entgegenzuwirken, werden solche Betriebe ausgeschlossen.

I,2.1 Der Hinweis auf § 17,3) BauNVO soll verdeutlichen, daß durch diese Bestimmung die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude in Beziehung zur zulässigen GFZ und zur Grundstücksfläche steht.

I,2.3 Mit den festgesetzten Höhenbegrenzungen im Bereich der Traufhöhen, bzw. der absoluten Gebäudehöhen, wird das Ziel verfolgt, in der gegebenen Ortsrandlage unangemessene bauliche Massierungen zu verhindern.

I,4.1 Die entspr. Bauflächen (Baufenster) sind so großzügig bemessen, daß dort auch die Errichtung als Gebäude benötigter Nebenanlagen möglich ist; außerdem wird so sichergestellt, daß die für die landschaftliche Einfügung besonders wichtigen Bereiche am Ost- und Südrand des Planungsgebietes freigehalten werden.

I,4.2 Da größere Freilagernutzungen optische Beeinträchtigungen darstellen können, werden für sie Einschränkungen festgesetzt. Die Begrenzung der Lagerhöhen erfolgt zur Erhaltung eines geordneten Siedlungsbildes, bzw. unter Berücksichtigung der landschaftlich exponierten Situation. Dem gleichen Ziel die die Höhenbeschränkung für ortsgebundene Geräte, wodurch z.B. Krananlagen ausgeschlossen werden.

I,8 - Gerade in zweckbestimmten GE- Gebietszonen muß- im Interesse der Akzeptanz des Erscheinungsbildes- besonderer Wert auf die interne Grüngestaltung gelegt werden (ungenutzte Freiflächen müssen eingegrünt werden),

- Mit der Vorschrift, daß die Freiflächengestaltung in den Bauvorlagen darzustellen ist, wie auch mit der zeitlichen Bindung an die Baumaßnahmen, soll die Prüfbarkeit und die Verwirklichung abgesichert werden.
 - Die Pflanzbindungsvorschriften dienen dem Ziel, den größtmöglichen Teil des vorhandenen, landschaftstypischen Hochgrüns zu erhalten.
- II,1 Die hier getroffenen Festsetzungen sollen eine Einfügung der Gebäudestruktur in die vorhandene Dachlandschaft des Umgebungsbereiches, unter besonderer Berücksichtigung der gegebenen Ortsrandsituation, absichern. Für Betriebsgebäude werden deshalb nur relativ geringe Dachneigungen zugelassen, um so situationsunangemessene Höhenentwicklungen bei diesen nutzungsbedingt großflächigeren Gebäuden zu verhindern.
- II,2 Die Stellung von Mindestanforderungen an die Fassadengestaltung ist im Interesse der Einfügung in die Landschaft erforderlich.
- II,3 Durch die im Bereich der Werbeanlagen getroffenen Einschränkungen sollen landschafts- und situationsunangepaßte Anlagen verhindert werden.
- II,4 Ergänzend sind- bei entspr. Abrückung von den Grenzen- auch vorzupflanzende Mauern zugelassen worden, um eine Sichtabschirmung von unattraktiven Betriebsbereichen zu ermöglichen.
Für Freilager wird die undurchsichtige Einfriedigung in entspr. Höhe zwingend vorgeschrieben, um störende Auswirkungen auf das Landschafts- und Siedlungsbild auszuschließen.

7. ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBERECHNUNG

Bruttobaugebiet		8 070 qm
./.. vorh. öff. Verkehrs- und Grünflächen	-	785
<u>Abzugspflichtige Masse</u>		7 285 qm
<u>Neue öffentliche Flächen</u>		
Bereich Daimlerstraße	860 qm	
./.. alte Verkehrs- u. Grünflächen	- 785 qm	= - 75 qm
<u>Nettobauland</u>		7 210 qm

8. AUSSAGEN ÜBER ZU ERWARTENDE KOSTEN UND DEREN FINANZIERUNG

Da zum derzeitigen Planungsstand noch keine Fachplanungen im tiefbautechnischen Bereich vorliegen, können die zu erwartenden Kosten nur ungefähr ermittelt werden und dürfen deshalb nur als grober Anhaltsrahmen der aufzuwendenden Erschließungskosten gewertet werden (ausgegangen wird nachfolgend von der Verlegung der Kanal- und Wassertrasse im Wegbereich des Lohweges):

* Ausbau Daimlerstr. (Parkier.+ Grünbereiche) ca 400 qm x 110.-=	DM 44 000.-
* Baumpflanzungen+ Bodendecker geschätzt mit pauschal	6 000.-
* Kanal (Lohwegtrasse) ca 150 m x 640.-=	96 000.-
* Wasser (Lohwegtrasse) ca 150 m x 320.-=	48 000.-
Geschätzte Gesamtkosten	DM 194 000.-

Die Gemeinde ist in der Lage, die auf sie gem. BauGB entfallenden Kostenanteile aus einzustellenden Haushaltsmitteln aufzubringen.

10. ZUSAMMENSTELLUNG DER BBPL- BESTANDTEILE

Anlage 1: Planzeichnung mit Zeichenerklärungen und Verfahrensvermerken

Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan mit Übersichtsplan auf Deckblatt und Bestandsplan

Gefertigt: Im Auftrag der Gemeinde Wimsheim

Architekturbüro Weller, Mönsheim
Stand: 1. März 1989