

Bebauungsplan Flosch, 2. Teil, Vaihingen a.d.Enz, Plb. 1.5

BEGRÜNDUNG

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der VGH Baden-Württemberg hat mit Urteil vom 9.5.1980 den Bauungsplan "Flosch" wegen der von der benachbarten Leimfabrik ausgehenden möglichen Geruchsbelästigung insoweit für nichtig erklärt, als seine Festsetzungen die Grundstücke Flst.Nr. 2557/1, 2558/1 und 2559/1 betroffen haben (aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter Grundstücksteilungen: Flst.Nr. 2557/1, 2557/38, 2557/39, 2558/1, 2559/1-9). Dieser Teilbereich war nach Art der Nutzung als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO ausgewiesen.

Unter Beachtung der Entscheidungsgründe des Urteils wurde es erforderlich diesen Teilbereich nach der Art der baulichen Nutzung als gegliedertes Gewerbegebiet auszuweisen.

2. Einfügung in die örtliche und überörtliche Planung

Das Gebiet war Teil des Bauungsplanes Flosch, genehmigt LRA Vaihingen, 23.12.1970. Im Flächennutzungsplan ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen (FNP wurde genehmigt vor Aufhebung dieses Teilbereichs).

3. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bauungsplanes

Das Gebiet zwischen Einsteinstraße und Nebenbahn ist überwiegend als Ackerfläche genutzt. Südöstlich besteht ein Wohnhaus, daran anschließend ein Lagerplatz.

Umgebung:

Im Nordwesten grenzt Wohnbebauung an (rechtskräftig ausgewiesenes Mischgebiet); südwestlich des Teilbereichs befindet sich ein großflächiger Handelsbetrieb sowie ein Verwaltungsgebäude. Auf den südlich angrenzenden Grundstücken befindet sich ein Landmaschinenhandelbetrieb sowie der Bauhof des Wasserwirtschaftsamtes.

4. Planung

4.1 Erschließung

Das Gebiet wird über die bestehende Einsteinstraße erschlossen.

4.2 Die Ausweisung als gegliedertes Gewerbegebiet ist die Konsequenz aus der Urteilsbegründung des VGH Baden-Württemberg (s.a. Punkt 1)

Im Vergleich zur ursprünglichen Bauungsplanfestsetzung wurde die Grundflächenzahl von 0.4 auf 0.6 erweitert, da bei meist eingeschossigen Gewerbebetrieben die Überbaumöglichkeit von nur 40% des Grundstücks zu gering erschien.

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Lage im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet, in dem überwiegend Wohnnutzung stattfindet.

Ebenso sind die detaillierten örtlichen Bauvorschriften insbesondere zu Werbeanlagen, Vorgärten und Einfriedigungen auf die Nachbarschaft zum Mischgebiet hin abgestellt.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird bestimmt durch 4.0 m breite Pflanzstreifen, die einerseits zur landschaftlichen Einbindung (insbesondere östlicher Bereich), andererseits zum Schutz der angrenzenden Bebauung (Nordwesten) dienen.

5. Statistische Werte

Gesamtfläche 0,95 ha

6. Weitere Erschließungskosten sind nicht zu erwarten.

Domhardt
i. A. Domhardt