

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Erweiterung und Ergänzung Südost" in der Fassung vom Januar 1997

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

Der Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-Erweiterung und Ergänzung Südost" wurde in der Sitzung des Stadtrates am 14.12.93 gefaßt, am 27.06.95 hat der Stadtrat der Stadt Grünstadt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um 2 Teilstücke erweitert.

Die Notwendigkeit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes war gegeben, um die Gewerbegebiete Süd in Grünstadt und das neugeplante Gewerbegebiet Kirchheim "Rosengartenweg" über eine direkte Anschlußstelle von der B 271 (neu) anzubinden. Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich westlich der B 271 neu zwischen Gewerbegebiet Süd und dem Sausenheimer Graben. Östlich der Umgehungsstraße ist vorgesehen die geplante Trasse der Zufahrt zum Gewerbegebiet Kirchheim, soweit auf Grünstadter Gemarkung liegend, aufzunehmen. Als Ausgleichsfläche wird der Teilbereich zwischen Umgehungsstraße B 271 (neu) und der Gemarkungsgrenze zu Kirchheim in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Ein Bereich von ca. 1,0 ha Größe innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

2. Geltendes Recht:

Der Bereich des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-Erweiterung und Ergänzung Südost" mit der geplanten Anschlußstelle an die B 271 (neu) wurde in die 3. Änderung zum Flächennutzungsplan der Stadt Grünstadt übernommen. Die Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich zum Teil in Privatbesitz, zum Teil im Besitz der Bundesrepublik Deutschland und werden zum Bau der B 271 (neu) benötigt. Das Baurecht zum Bau der B 271 (neu), der Abbiegespur sowie der Abfahrtsspanne liegt dem Straßenneubauamt Worms vor.

3. Räumlicher Geltungsbereich:

Die zu überplanende Fläche mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Süd-Erweiterung und Ergänzung Südost" orientiert sich am Entwurf der Straßenplanung des Straßenneubauamtes Worms für die Ortsumgehung B 271 (neu) und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Unter Einbeziehung eines ca. 10 m breiten Streifens im Süden der Plan-Nr. 4179/8 zwischen Daimlerstraße und östlicher Bebauungsgrenze "Gewerbegebiet Süd". Dann an der Nordgrenze des geplanten Wirtschaftsweges ca. 20 m nördlich des Sausenheimer Grabens in östlicher Richtung verlaufend, die Grundstücke Plan-Nrn. 4177 - 4169 und 3632 durchschneidend. Die Westgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 3632/2 in südlicher Richtung, den Wirtschaftsweg querend, in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze von Plan-Nr. 3627/2.

- Im Osten: Entlang der Ostgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 3628 nach Süden bis zur Trasse B 271 (neu).
- Im Süden: Entlang der Nordwestgrenze der Trasse B 271 (neu) bis zum Schnittpunkt mit der Gemarkungsgrenze Kirchheim. Entlang der Gemarkungsgrenze Kirchheim bis zur Begrenzung des "Gewerbegebietes Süd".
- Im Westen: Entlang der Begrenzung des Gewerbegebietes Süd", d.h. der Ostgrenze der Grundstücke 4148/10/27/28/24/23/16 bis zur Südgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 4179/8. Die Südgrenze des Grundstückes Plan-Nr. 4179/8 in westlicher Richtung bis zur Daimlerstraße.

Weiterhin wird der geplante Straßenbereich für den Anschluß des Gewerbegebietes Kirchheim in der erforderlichen Breite von ca. 10 m, soweit dieser sich auf Grünstadter Gemarkung befindet bis einschließlich Plan-Nr. 3628, mit aufgenommen.
Der Geländezwikel zwischen der geplanten Straße zum Gewerbegebiet Kirchheim, der Ostgrenze der Trasse B 271 (neu) und der Gemarkungsgrenze zu Kirchheim (Nordgrenze des Wirtschaftsweges Dirmsteiner Weg), wird ebenfalls in den Geltungsbereich übernommen.
Das vorgenannte Plangebiet in den o.g. Grenzen umfaßt eine Fläche von ca. 4,00 ha und ist im Bebauungsplan mit einer ----- Linie eingegrenzt.

4. Planerische Gestaltung, Art und Maß der baulichen Nutzung:

Durch die neue Straßenanbindung des Gewerbegebietes Süd soll eine spürbare Entlastung der bisherigen Zufahrten über die Industriestraße und über die Obersülzer Straße herbeigeführt werden. Die im Bereich zwischen Gewerbegebiet Süd und der Ortsumgebung B 271 (neu) zu erschließende Gewerbefläche hat eine Größe von ca. 1 ha. Das Gebiet wird als Nutzungsschablone "A" ausgewiesen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, diese Stichstraße kann bei evt. großflächiger Nutzung entfallen.

Als Art der baulichen Nutzung wird festgelegt:

Gewerbegebiet gemäß § 8 (BauNVO).

Als Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt:

Grundflächenzahl GRZ 0,8 (§ 17 BauNVO)

Geschoßflächenzahl GFZ 1,6 (§ 17 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschoße wird als Höchstgrenze festgesetzt und darf 3 Vollgeschoße nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe beträgt max. 10 m Höhe. Jedoch kann bei geneigten und gewölbten Dächern, bei einer Traufhöhe bis zu 10 m, eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) bis zu 14 m zugelassen werden.

Als Bezugspunkt gilt der höchste Punkt des an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenteils.

Es wird die besondere Bauweise festgesetzt. Bei besonderer Bauweise kann an eine der seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut werden, wenn der betroffene Nachbar zustimmt. Zur anderen seitlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand gemäß den Vorschriften der LBauO einzuhalten.

Im Süden des Plangebietes, im Grenzbereich zur B 271 (neu) ist ein Streifen von 20 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Notwendigkeit der Festsetzung eines solchen "Schutzstreifens" ergibt sich aus § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG), wonach

längs von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden dürfen.

5. Verkehrserschließung:

Das Plangebiet wird über eine neu herzustellende Abfahrt von der B 271 (neu) erschlossen. Die innere Erschließung wird durch eine Stichstraße vorgenommen, die jedoch bei evtl. großflächiger Nutzung entfallen kann.

6. Umweltschutz:

Eine mögliche Belastung der Luft und Lärmbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der B 271 (neu) ist durch Pflanzmaßnahmen entlang der B 271 (neu) auszugleichen.

7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Grünstadt. Die Abwässer werden im Trennsystem der zentralen Kläranlage über die städtische Kanalisation zugeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Bereich der Straßen wird über ein Rückhaltebecken in den Sausenheimer Graben eingeleitet.

8. Bodenordnente und sonstige Maßnahmen:

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich teilweise in Privatbesitz, teilweise im Besitz der Bundesrepublik Deutschland.

Zur Ordnung des Grund und Bodens des gesamten Plangebietes ist das gesetzliche Umlegungsverfahren durchzuführen, wenn es zu keiner freiwilligen Umlegung der beteiligten Grundstückseigentümer kommt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft, durch diesen Bebauungsplan werden gemäß § 8 (1) Bundesnaturschutzgesetz Maßnahmen durch einen Grünordnungsplan festgesetzt.

Dieser Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-Erweiterung und Ergänzung Südost". Die Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gemäß § 8 a BNatSchG den Bauplätzen im Bereich der Nutzungsschablone "A" zugeordnet, die auf Kosten der Vorhabenträger durchgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind die Flächen der Erschließungsanlagen.

Das anfallende Regenwasser aus der Dachentwässerung sollte, wenn möglich, in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser für die Bewässerung der Außenanlagen verwendet werden bzw. ist breitflächig zu versickern.

10. Kosten der Erschließung:

Die Kosten für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sind überschläglich mit rund 1 Million ermittelt. Gemäß Satzung der Stadt Grünstadt über Erhebung von Beiträgen für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen in der geltenden Fassung beträgt die Höhe des Stadtanteiles 10 % des beitragsfähigen Aufwandes.

11. Allgemeines und Aufstellungsbeschluß:

Der gleichnamige Grünordnungsplan bildet einen integrierten Bestandteil des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-Ergänzung und Erweiterung Südost". Mit dem Vollzug der Planungsabsichten soll begonnen werden, wenn der Plan Rechtskraft erlangt hat und die finanziellen Voraussetzungen geschaffen sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-Ergänzung und Erweiterung Südost" wurde am 14.12.93 vom Stadtrat der Stadt Grünstadt beschlossen.

Grünstadt im Januar 1997
Stadtverwaltung Grünstadt

(Weber)
Bürgermeister