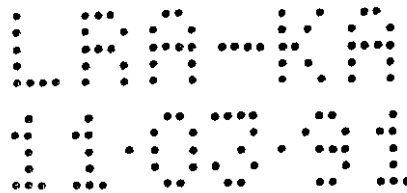


Gemeinde Walzbachtal, Ortsteil Wössingen

Bebauungsplan "Andreas-Wagner-Straße" (Gewerbegebiet-Erweiterung)

B e g r ü n d u n g



1.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteils Wössingen und wird begrenzt:

- im Westen/ Nordwesten : durch die Andreas-Wagner-Straße, bzw. die Anschlußstraße zur Prefagstraße und durch die bebauten Grundstücke südlich der Andreas-Wagner-Straße, der östliche Teil der Lgb.-Nr. 5968 ist in das Plangebiet einbezogen.
- im Südosten : durch die Prefagstraße,
- im Osten : durch die Grundstücke Lgb.-Nr. 93/1, 94, 96/3, 96/2, 96, 98, 100, 101, 102 und 103.

Das Plangebiet umfaßt ca. 1,30 ha.

2.0 Bestehende Situation

2.1 Rechtliche Situation

Der Bebauungsplan "Andreas-Wagner-Straße" umfaßt auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes "Halle" vom 10. Januar 1983 (Verkehrsgrün an der Anschlußstraße).

2.2 Topographie

Das Plangebiet steigt vom Südosten nach Nordwesten leicht an. (ca. 5 m)

2.3 Flächennutzung und Bebauung

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist bereits ein Gewerbebetrieb und eine Trafostation errichtet worden.

Die übrigen Flächen werden vorwiegend als Wiesen mit einigen Obstbäumen genutzt. Im südlichen Anschluß an das gewerblich genutzte Teilgebiet des Bebauungsplanes liegt ein Wohngebiet (WA-Gebiet) - von diesem nur durch eine Straße getrennt.

Auch auf der östlichen Seite des Gewerbetells stehen Gebäude, die wohnwirtschaftlich genutzt werden.

## 2.4 Lärmbelastung

Innerhalb und außerhalb des Gebietes ergeben sich folgende Lärmquellen, die auf das Gebiet einwirken können:

- Andreas-Wagner-Straße (Verkehrslärm)
- Baustoffhandel westlich der Andreas-Wagner-Straße (Betriebslärm)
- gewerblicher Betrieb innerhalb des Plangebietes.

Der wesentlichste Lärmanteil entsteht durch den Kfz-Verkehr auf der Andreas-Wagner-Straße. Nach der Verkehrsmengenkarte 1985 des Landes Baden-Württemberg hatte diese Landstraße Nr. 571 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge von 2024 Kfz/24 h mit einem Anteil Schwerlastverkehr von ca. 5 %.

Diesem Verkehrslärm gegenüber war und ist der hinter der L 571 liegende Baustoffhandel erheblich weniger belastend. Der im Plangebiet liegende Gewerbebetrieb gehört als feinmechanischer Betrieb zu den nicht störenden Gewerbebetrieben.

Aufgrund eines Gutachtens 1) ist nachgewiesen worden, daß die im Gewerbegebiet entstehenden Emissionen an der Grenze zu den benachbarten Baugebieten unterhalb der zulässigen Grenzwerte für Wohngebiete liegen. In der Schlußbetrachtung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: "Ein entscheidender Einfluß auf die Geräuschemissionen der zu betrachtenden Region hat der übergeordnete Verkehr der Ortsdurchfahrt (Landesstraße).

Die durch diesen Verkehr verursachten Regelspitzen lagen deutlich über den Anlagengeräuschen.

Die Beurteilungspegel der vier Meßpunkte (im Plangebiet) lagen deutlich unter den Immissionsrichtwerten". Die Meßpunkte sind im Plan mit den Bewertungspegeln eingetragen worden.

## 3.0 Planungsursachen

Der im Plangebiet ansässige Gewerbebetrieb benötigt Erweiterungsflächen. Die für den Bestand des Betriebes notwendige Erweiterung liegt im Interesse der Gemeinde Walzbachtal, da durch diese Maßnahme zahlreiche Arbeitsplätze gesichert werden.

- 1) Lärmschutzgutachten vom 10. März 1989  
aufgestellt durch Dr.-Ing. Weber, Ingenieurgesellschaft  
Bleichstraße 21, Pforzheim

Weiterhin wird durch den Bebauungsplan die jetzt vorhandene, von Aufstößergrundstücken stillschweigend geduldete, Zufahrt zu den Grundstücken, Flurstück Nr. 104 und 105 rechtlich sichergestellt.

#### 4.0 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Walzbachtal besteht ein Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet entsprechend dem Bebauungsplan ausgewiesen worden ist.

#### 5.0 Planung

##### 5.1 Städtebauliche Gliederung

Bei der vorgesehenen Bebauung im Gewerbegebiet handelt es sich vorwiegend um Erweiterungsmaßnahmen, die sich nordöstlich an die vorhandenen Gebäude anschließen sollen.

Es ist beabsichtigt, Art und Maß der vorhandenen gewerblichen Bebauung als Maßstab für die Erweiterungsmaßnahmen zu übernehmen, da sich die bisherigen Gebäude befriedigend in die Umgebung einfügen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll daher im Erweiterungsgebiet nicht höher liegen als auf den bestehenden Baugrundstücken.

Auch durch eine farbliche Bindung sowie durch die Festlegung von Obergrenzen für die Werbung soll die notwendige Einbindung in die Ortsstruktur gewährleistet werden.

Für das Grundstück Flurstück Nr. 96/1 ist entsprechend der vorhandenen angrenzenden Bebauung Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen.

Hier ist eine gemischte Nutzung (MI-Gebiet) geplant. Diese Nutzungsform fügt sich am besten in die in diesem Ortsbereich vorhandene Nutzungsstruktur ein (siehe auch rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde).

Für gemischte Nutzungen besteht in Walzbachtal eine entsprechende Flächennachfrage.

Im Mischgebiet sind jedoch Vergnügungsstätten ausgenommen, da diese erheblich belästigend auf die vorhandene Wohnbebauung wirken können.


## 5.2 Lärmsituation und Einfügung der Planung in ihre Umgebung

### 5.2.1 Verkehrslärm von der Andreas-Wagner-Straße

Wesentlichster Lärmfaktor, der auf das Plangebiet und seine Umgebung einwirkt, ist die Andreas-Wagner-Straße;

Eine Berechnung der Grundbelastung des Gebietes durch diese Straße

- bezogen auf das Jahr 2000 - ergab folgendes Bild 1):

tags	= 54,5 dB (A)		Abstand von 25 m zur Straße
nachts	= 46,5 dB (A)		

Diese Werte liegen tags innerhalb des zulässigen Toleranzwertes für Misch- und Gewerbebetriebe.

### 5.2.2 Beeinträchtigungen durch die vorhandenen und geplanten gewerblichen Anlagen

Durch eine gutachterliche Überprüfung der Emissionen des bestehenden Gewerbebetriebes (siehe Lärmschutzgutachten vom 10. März 1989) ist festgestellt worden, daß die für Wohngebiete zulässigen Grenzwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) nicht überschritten werden. Auch schädliche Luftverunreinigungen oder unzulässige Erschütterungen sind in den angrenzenden Wohngebieten bisher nicht festgestellt worden. Um auch künftig für Bestand und Planung einen Konflikt zwischen Gewerbe und angrenzender Wohnbebauung auszuschließen, ist folgende Festlegung im Bebauungsplan getroffen worden:

Die in gewerblichen Baugebieten zulässige Branchenvielfalt wird auf allein die Nutzungsmöglichkeiten beschränkt, die nicht störend wirken und die den derzeitigen Nutzungen hinsichtlich der Emissionen gleichen oder ähneln. Aus diesem Grunde sind auch die in einem Gewerbegebiet zulässigen Tankstellen ausgeschlossen worden, da diese möglicherweise erheblich belästigend auf die nähere Umgebung wirken könnten. Von dieser Regelung wurden nur Betriebstankstellen ausgenommen, die allein zur privaten Versorgung dienen.

1) Berechnung nach DIN 18005

### 5.3 Verkehrserschließung

Neben Emissionen aus den gewerblichen Produktionsanlagen können auch Belastungen für die angrenzenden Wohngebiete aus dem vorhandenen und zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen durch das Gewerbegebiet entstehen.

Dieser Aspekt ist in der Planung insoweit berücksichtigt, als daß die Hauptzufahrt in das Gewerbegebiet auf kürzestem Wege von der Andreas-Wagner-Straße und über die Prefagstraße ohne Beeinträchtigung der Wohngebiete vorgegeben wurde.

Für die Arbeitnehmer sind entsprechend den Richtzahlen für Stellplätze die notwendigen Stellplätze ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren auszuweisen, da die künftige Anzahl bei Aufstellung des Bebauungsplanes nicht absehbar ist.

Es ist jedoch damit zu rechnen, daß ein Teil der notwendigen Pkw-Stellplätze an der östlichen Prefagstraße (Lgb.-Nr. 106) entstehen wird. Hier können maximal ca. 45 Parkplätze angelegt werden.

Die Belastung der angrenzenden Bebauung (WA/MI-Gebiet) aus der Zu- und Abfahrt ergibt Beurteilungspegel unterhalb von 55 dB (A). Da Überlagerungen mit dem Verkehrslärm von der Andreas-Wagner-Straße aufgrund der Entfernung vernachlässigt werden können, ist auch durch den ruhenden Verkehr keine unzumutbare Störung gegeben.

Die nördliche Fortsetzung der Prefagstraße (Lgb.-Nr. 106) wird um 1,5 m durch ein Geh- und Fahrrecht bis zur Grundstücksgrenze der Flurstücke Nr. 104 und 105 verbreitert und damit nach Norden um etwa 60 m verlängert. Hierdurch wird die sporadisch notwendige Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken erreicht und die Anfahrtsmöglichkeit von zulässigen Pkw-Parkplätzen des Gewerbebetriebes verbessert.

### 5.4 Grünordnung

Für den Erweiterungsbereich des Gewerbegebietes ist im Norden und Süden eine Abpflanzung vorgesehen, durch die die Gebäude zur Umgebung abgeschirmt werden sollen. Durch die zusätzliche Pflanzung von Großgrün (Bäume I. Ordnung) soll diese Absicht verstärkt werden.

Weitere Pflanzflächen bestehen an der Böschung der Andreas-Wagner-Straße und an der Einmündung der Prefagstraße. Diese Pflanzflächen sind im Rahmen des Bebauungsplanes "Halle" rechtsverbindlich geregelt worden. Sie dienen auch zur Eingrünung der künftigen gewerblichen Erweiterung.

Auf die weitere Bepflanzung der Stellplätze ist bereits hingewiesen worden.

6.0 Erschließungskosten

Straße	ca. DM 100.000,--
Kanal	ca. DM 50.000,--
Wasser	ca. DM 17.000,--
Beleuchtung	ca. DM 8.000,--
<hr/>	
Gesamtkosten	ca. DM 175.000,--

7.0 Planstatistik

Gebietsgröße	1.68 ha ( 100.00 %)
<hr/>	
Bauflächen für Gewerbe	1.17 ha ( 69.6 %)
Bauflächen für gemischte Nutzungen	0.28 ha ( 16.7 %)
Verkehrsfläche	0.23 ha ( 13.7 %)

Walzbachtal, den 31. Januar 1991

*Mahler*

Mahler  
Bürgermeister

