

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Weißmühle" Stockach

1. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans "Weißmühle"

1.1 Die vorhandene Industriebrache auf dem Flurstück Nr. 1384 im Gewann "Weißmühle" soll abgebrochen werden.

Das Grundstück wird nach Bereinigung einer weiteren Bebauung zugeführt.

Eine Teilfläche des Grundstücks Flst.Nr. 1384, welches an den Bebauungsplan "Im Grün" angrenzt, soll der Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Teil der Grundstücksfläche, welcher unmittelbar an die Weißmühlenstraße - Ludwigshafener Straße angrenzt, soll als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die Überbauung dieses Grundstücks soll durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 650 qm Verkaufsfläche erfolgen.

Ebenfalls auf diesem Teilgrundstück sind die für den Lebensmittelmarkt erforderlichen Parkplätze ausgewiesen.

Das derzeit unüberplante Gebiet hat den Charakter eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO. Ein Einzelhandelsmarkt wäre daher auch ohne Bebauungsplan unter Umständen zulässig. Um ein Ausufern des Marktes zu verhindern und dadurch eine Beeinträchtigung der umliegenden Wohnquartiere auszuschließen, wurde die mögliche Verkaufsfläche auf 650 m² festgelegt. Desweiteren soll durch die Ausweisung von Lärmschutzanlagen im Bereich des Kundenparkplatzes die Lärmbelastung durch an- und abfahrende Autos soweit als möglich eingeschränkt werden.

In die weitere Planung sind die Grundstücke Flst.Nr. 1387/25 und 1387/15 mit einbezogen.

Diese beiden Grundstücke sind ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, da auf dem Grundstück Flst.Nr. 1387/25 bereits ein Steinmetzbetrieb vorhanden ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Wiederverwertung des Flst.Nr. 1384 für eine geordnete städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich festgeschrieben werden.

2. Gründe für die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Ziff. 6-9 BBauG

Die Gliederung des Teilbebauungsplans erfolgt nach dem örtlichen Bedarf, wobei der umliegende Gebietscharakter in die Abwägung bei der Planaufstellung mit einbezogen worden ist.

Das ausgewiesene Mischgebiet soll der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes dienen, desweiteren soll der vorhandene Handwerksbetrieb (Steinmetz) planungsrechtlich abgesichert werden.

3. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Nachteilige Auswirkungen des Bebauungsplans auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner werden nicht erwartet.

4. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen. Das für die Erweiterung der Straßenfläche benötigte Gelände soll im freihändigen Handel erworben werden.

5. Zeitliche Verwirklichung des Bebauungsplans

Es ist beabsichtigt alsbald nach Genehmigung des Bebauungsplans die möglichen Bauvorhaben in Angriff zu nehmen.

6. Abweichung vom Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan vom 16.07.1982 ist das Gebiet als GE dargestellt. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde das Gebiet noch entsprechend genutzt. Zwischenzeitlich handelt es sich um eine Industriebranche inmitten einer Wohn- und Mischnutzung. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet wäre nicht zulässig.

7. Verkehrserschließung

In einem ersten Planentwurf war vorgesehen eine konzentrierte Wohnbebauung auszuweisen. Diese Ausweisung hätte zu einer sehr starken Verkehrsbelastung des Planbereichs geführt. Mit der jetzigen Anweisung wird die Situation entschärft, wobei nicht verkannt wird, daß immer noch Probleme auftreten können (vor allem bei den Einmündungen Stabelstr., Stadtwall, Weißmühlenstr.). Es ist daher notwendig, bei der Realisierung des Bebauungsplans durch Verkehrslenkungsmaßnahmen mögliche Verkehrsprobleme so gering wie möglich zu halten.

Stadtbauamt, den 03. Oktober 1986

ergänzt am 05. März 1987

