

Stadt Elzach

1.Änderung nach § 13 - vereinfachtes Verfahren -

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Reißlersberg“

Begründung

20.11.2012

als Ergänzung zur Begründung vom 19.03.2002

Planung :
Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch

1. Änderung nach § 13 - vereinfachtes Verfahren -

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rißlersberg“

in der Stadt Elzach

Bezeichnung: Gewerbegebiet Rißlersberg

1. Allgemeines

1.1 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplan „Gewerbegebiet Rißlersberg“

Bei der Ausarbeitung der Erschließungsmaßnahmen wurden nachfolgende Änderungen sinnvoll und erforderlich:

-Die bisher vorgesehene Busbucht wurde ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verlegt. Dies entspricht den aktuellen Planungen für den Rad- und Gehweg zwischen Elzach und Yach entlang der Kreisstraße K 5112.

-Die Überarbeitung der Grundstücksaufteilung durch den Erschließungsträger in kleinere Parzellen erfordert eine Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit. Diese wurde entsprechend dem Erschließungsvertrag mit Grundstücksübertragung vom 22.02.2012 (1 UR 182/2012) beim Notariat Waldkirch an die Stadt Elzach übergeben.

-Die bisher festgelegten Leitungstrassen wurden in Abstimmung der Beteiligten - Stadt Elzach, EnBW Regional AG und Erschließungsträger - verlegt. Durch die reale Grundstücksteilung wird eine Leitungstrasse entlang der Grundstücksgrenze sinnvoll. Somit wird eine homogenere Bebauung der Grundstücke ermöglicht. Die Leitungstrasse der SW - Leitung aus Yach kommend wurde in Abstimmung mit der Stadt Elzach verlegt, da in der bisherigen Variante eine zu hohe Überdeckung der SW - Leitungen erfolgt wäre.

-Die vorgesehene Entwässerung des Dach- und Oberflächenwassers wurde an die angetroffenen Bodenverhältnisse angepasst. Das öffentliche Niederschlagsableitungssystem wurde entsprechend ausgebaut.

-Die Vorgaben für die bauliche Nutzung wurden den aktuellen Rahmenbedingungen bezüglich dem bestehenden Einzelhandelskonzept angepasst, darüber hinaus wurde der bisherige Begriff Vergnügungsstätte konkretisiert.

1.2 Ziele der 1. Änderung des Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll die unter 1.1 beschriebenen aktuellen Änderungen beinhalten. Da es sich bei der Änderung des Bebauungsplanes um nur geringfügige Änderungen, wie unter 1.1 beschrieben, ohne erhebliche Umweltauswirkungen handelt und der planerische Grundgedanke erhalten bleibt, werden die Grundzüge der Planung aus dem Bebauungsplan vom 19.03.2002 nicht berührt. Daher ist eine Änderung nach § 13 - vereinfachtes Verfahren - sinnvoll. Die Begründung vom 19.03.2002 ist weiterhin gültig.

In der Begründung vom 19.03.2002 wurde bereits dargelegt, dass das städtebauliche Ziel die Entstehung von gewerblichen Flächen sein soll und daher konkurrierende Nutzungen und Fremdnutzungen, die mit den Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe keinen funktionalen Zusammenhang haben, unerwünscht sind. Darüber hinaus ist eine Stärkung des produzierenden und verarbeitenden, auch arbeitsplatzintensiven Gewerbes und Handwerks vorgesehen, was die bisherigen und weiterhin gültigen Ausschlüsse sowie die zusätzlich formulierten Ausschlüsse begründet.

1.3 Geltungsbereich

gemäß zeichnerischem Teil vom 20.11.2012

Planverfasser:

Architekturbüro
Thomas Schindler
Kastelbergstraße 19
79183 Waldkirch

Stadt Elzach

Waldkirch, den 20.11.2012

Thomas Schindler

Elzach, den 21.11.2012



Roland Tibi, Bürgermeister