
B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gießwiesen", 2. Änderung Gemarkung Hilzingen

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Hilzingen hat am 26.09.2000 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Teilgebiet „Bereich H2“ des Bebauungsplanes „Gießwiesen“, 1. Änderung, Gemarkung Hilzingen, rechtsverbindlich seit 19.12.1991 zu ändern.

2. Abgrenzung

Das Änderungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst.-Nr. 8681, 8881/1, 8683 (Teil), 8683/1 und 8686 der Gemarkung Hilzingen entsprechend der dargestellten Umgrenzung im Rechtsplan.

3. Anlass für die Planänderung

Auf den bisher dem Gewerbegebiet (GE) zugeordneten Grundstücken findet keine gewerbegebietstypische Nutzung statt. Auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8681, 8683/1 und 8686 war schon zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes ausschließlich Wohnnutzung vorhanden. Auf dem Grundstück Nr. 8681/1 befand sich bis vor Kurzem das Lagergebäude (Gths) eines Kleinstbetriebes des Gipserhandwerks. Dieser hat seinen Betrieb mittlerweile aufgegeben und abgemeldet.

Die Wohngebäude entsprechen damit von Anfang an nicht den textlichen Festsetzungen Ziff. 1.1 des Bebauungsplanes, wonach ausschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber zulässig sind. Ferner ist den Grundstückseigentümern durch die bisherigen Festsetzungen die Möglichkeit verwehrt, die Wohnnutzung zu erweitern.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher die tatsächliche Nutzung festschreiben und den Grundstückseigentümern ermöglichen, auf den verhältnismäßig großen Grundstücken die Wohnnutzung zu erweitern.

4. Umfang der Bebauungsplanänderung

Das Teilgebiet „Bereich H2“ soll entsprechend der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO umgewandelt werden. Die Festsetzungen des Textteiles werden den Anforderung der Umgebung und den Bedürfnissen entsprechend angepasst.

5. Konflikte

In den Bereichen, in denen das künftige Mischgebiet (MI) und das Gewerbegebiet (GE) zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch – im Sinne der „Bildung einer Art von Mittelwert“ – zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die Belästigungen erfahren. (Urteil BVG). Konkrete Immissionen sind durch die Gewerbebetriebe auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8683 (Teil) und 8685 vorhanden. Die betroffenen Bürger werden hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen.

Um mögliche Immissionen und Störungen gegenüber der im Mischgebiet überwiegenden Wohnnutzung auszuschließen, werden Tankstellen nicht zugelassen. Im übrigen Plangebiet (GE Gießwiesen) und im neuen GE Breiter Wasmen ist diese Nutzung zulässig und vorhanden.

6. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Nach § 13 BauGB wird hierzu das vereinfachte Verfahren angewandt. Den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Hilzingen, den 20.03.2001

Bürgermeisteramt Hilzingen
- Ortsbauamt -
78247 Hilzingen


Fechtig, Bauamtsleiter


Moser, Bürgermeister