

B e g r ü n d u n g

1. Erfordernis der Bebauungsplan-Änderung

Der Bebauungsplan "Hinter-Hofen-Spitz" ist seit dem 27. Sept. 1978 rechtsverbindlich. In ihm sind die Grundstücke Nr. 4929/1 und 4929/4 als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen und deren Nutzung und Bebauung in einem Anlageblatt zu den Bebauungsvorschriften gesondert festgesetzt.

Widerstände der Grundstückseigentümer schon zum Zeitpunkt der Festsetzung und widersprüchliche Textformulierungen in diesen Bebauungsvorschriften haben bisher die Bebauung der beiden Grundstücke verhindert, während die übrigen Bereiche der Bebauungspläne zwischenzeitlich fast vollständig überbaut sind.

Darüberhinaus würde die plangemäße Bebauung des eingeschränkten Gewerbegebietes mit Sicherheit zu Problemen im direkten Anschluß an das "Allgemeine Wohngebiet" führen. Die Flächen des "Allgemeinen Wohngebietes" haben sich in der Erstbebauung eher zum "Reinen Wohngebiet" entwickelt.

Die Gemeinde Hilzingen hat zwischenzeitlich in ausreichender Trennung von allen Wohnbauflächen ein Gewerbegebiet im Gewann "Gießwiesen" ausgewiesen und ist nicht mehr an einer Gewerbe-Erweiterung im Bereich "Hinter-Hofen" mit Immissionsproblemen in den angrenzenden Wohngebieten interessiert. Vielmehr soll nun zwischen dem Gewerbegebiet "Hinter-Hofen" und der Wohnbebauung "Spitz" ein echtes Mischgebiet, entsprechend der Planänderung, entstehen.

Dazu wird mit dem Einverständnis der Grundstückseigentümer angeordnet, daß die Bebauungsvorschriften ein festgelegtes Maß an Gewerbeflächen (im Mischgebiet zulässige Nutzungen) enthalten.

2. Übergang neues MI zum WA

Die im Osten an den neu überplanten Bereich anschließenden Grundstückseigentümer haben in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung die Abschirmung Ihrer Grundstücke durch Garagenzeilen und Sichtschutzwände verlangt. Diese Forderungen sind in die Änderungsplanung aufgenommen worden. Daraus ergibt sich auch die städtebauliche Begründung nach § 73, Abs. 1, Ziff. 6 für die Grenzbebauung der Gemeinschaftsgaragen.

3. Übergang neues MI zum GE "Hinter-Hofen"

Der auf dem Grundstück Nr. 8629 vorhandene Gewerbebetrieb (Schlosserei) wurde durch ein Schallmessgutachten der GSA Limburg auf die Geräuschemission überprüft. Der auf dem Grundstück Nr. 4929/4 gemessene Immissionspegel liegt im Rahmen der im Mischgebiet zulässigen Werte. Das Gutachten ist Bestandteil der Bebauungsplan-Änderung. Die Verdichtung soll bei max. zweigeschossiger Bebauung von Norden nach Süden zunehmen und sich damit den angrenzenden Bereichen anpassen. Die Art der Haustypen geht aus dem Bebauungsplan hervor.

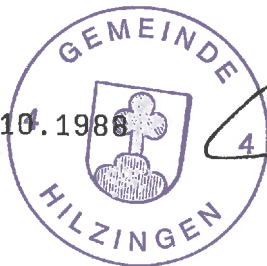
4. Erschließung

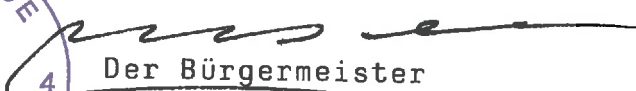
Die öffentliche Erschließung ist abgeschlossen und abgerechnet. Die private Erschließung (Zufahrt auf den Baugrundstücken/Sammelkanal) ist gemäß Plan-eintrag durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.

5. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes soll entspr. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Hilzingen, den 05.10.1988




4 Der Bürgermeister