

Gemeinde Remshalden
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Wilhelm-Enßle-Str. / südlicher Teil – 1. Änderung

Entwurf vom 16.11.2018
Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Planerisches Konzept
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbelange
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Auf den Flurstücken der Gemarkung Geradstetten, Flst. Nr. 2782, 2783 und 2784, Wilhelm-Enßle-Straße 76 in Remshalden wurde eine gewerbliche Fabrikationshalle mit Bürogebäude errichtet. Im weiteren Verlauf der Wilhelm-Enßle-Straße in Richtung Osten schließen sich weitere Fabrikhallen auf diversen Grundstücken an. Die Fabrikationshallen werden von der Palmer-Bleche GmbH & Co. KG genutzt. Diese arbeitet eng mit der Firma Almet zusammen. Die beiden Firmen weisen im Vergleich zu den übrigen Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet Wilhelm-Enßle-Straße einen sehr hohen LKW-Anlieferverkehr auf, der vor allem in den Nacht- und frühen Morgenstunden stattfindet. Derzeit erfolgt die Anlieferung der Grundstücke über die Wilhelm-Enßle-Straße und den Markgraben. Auf der nördlichen Seite der Wilhelm-Enßle-Straße schließt sich Wohnbebauung an.

Dieses Nebeneinander von Wohnbebauung und Gewerbebetrieben birgt ein Konfliktpotential. Es besteht daher der Planungswille, die beschriebene Konfliktsituation zu entschärfen. Ziel ist es, den Anlieferverkehr zu den Grundstücken Flst. Nr. 2782, 2783, 2784 und 951 auf der Südseite entlang des Kelterwiesenbaches abzuwickeln.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen und eine optimierte Erschließung der betroffenen Gewerbegrundstücke zu gewährleisten, hat der Gemeinderat der Gemeinde Remshalden am 14.12.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelm-Enßle-Straße/ südlicher Teil – 1. Änderung“ gefasst. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Dazu bedarf es bestimmter Voraussetzungen, die im Folgenden dargelegt werden:

Nachweis der Zulässigkeit des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB

1. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB

Durch den Bebauungsplan soll die innerörtliche Umnutzung einer Fläche vorbereitet werden, durch die das bestehende Konfliktpotenzial zwischen Wohnbebauung und Gewerbebetrieben gemindert werden soll. Der bestehende Geh- und Radweg am Kelterwiesenbach zwischen Ahornweg und Marktgraben soll zu einer einspurigen privaten Verkehrsfläche ausgebaut werden.

Damit ist die erste Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben.

2. Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann das beschleunigte Verfahren nur gewählt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des

§ 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt ist von insgesamt:

- weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) oder
- 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst ein Plangebiet von insgesamt ca. 3.440 m². Eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung unter den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien ist nicht erforderlich. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB kann angewendet werden.

3. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB

„Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.“ (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)

Gemäß § 50 UVP ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt werden muss.

Dies ist im vorliegenden Fall nicht notwendig, da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP oder nach Landesrecht unterliegen und die jeweiligen Prüfwerte nicht überschritten werden.

Infolge Nr. 18.8 der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes muss im vorliegenden Fall keine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles“ durchgeführt werden, da der Prüfwert weder erreicht, noch überschritten wird.

4. Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG)) bestehen.

Eine Beeinträchtigung wird im vorliegenden Fall nicht gesehen, da sich keine Natura 2000 Gebiete in der Nähe oder im Plangebiet selbst befinden.

5. Vereinfachtes Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird abgesehen von:

- der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und

- der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs.1 BauGB.
- Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

6. Verfahrensvereinfachung nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 (Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung)

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei kleingebietlichen Bebauungsplänen (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1; weniger als 20.000 m² Grundfläche), wie im vorliegenden Fall, gelten somit alle Eingriffe als nichtausgleichsbedürftig. Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Zudem besteht für das Plangebiet bereits Planungsrecht. Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass alle als überbaubar dargestellten Flächen bisher schon überbaubar waren. Der Eingriff ist zulässig. Es besteht keine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

3.1 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in einer gewerblichen Baufläche.

Aufgrund der Tatsache, dass für den vorliegenden Bereich bereits verbindliches Baurecht besteht und keine Änderungen an der zulässigen Art der baulichen Nutzung vorgenommen wird, wird davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen und das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

3.2 Bebauungspläne

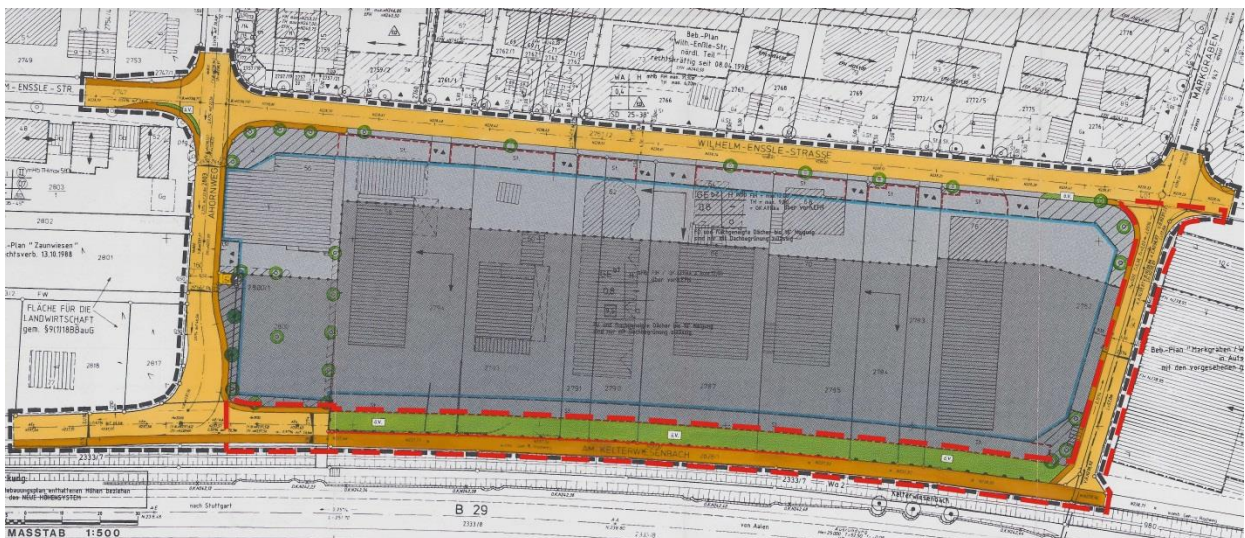


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung in Rot

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wilhelm-Enßle-Str. / südlicher Teil“, i.K.g. 25.11.1999.

Dieser wird durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches überplant bzw. geändert. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Wilhelm-Enßle-Str. / südlicher Teil“ – 1. Änderung treten die Inhalte des Bebauungsplanes „Wilhelm-Enßle-Str. / südlicher Teil“ für den maßgeblichen Geltungsbereich außer Kraft.

4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

4.1 Bestehende Nutzung

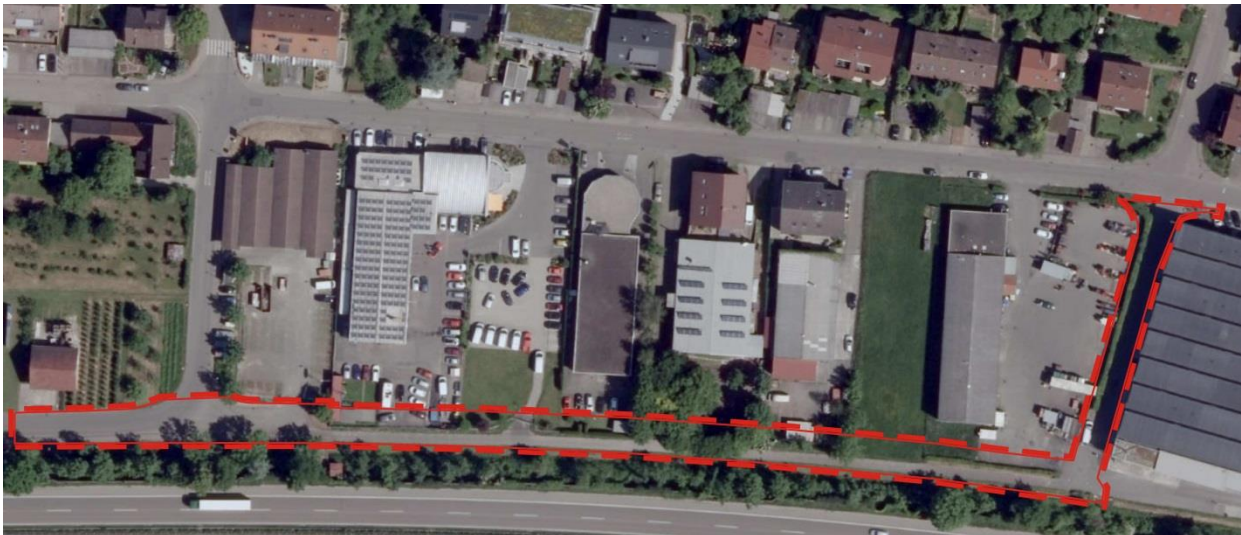


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich der 1. Änderung in Rot; Quelle: Landesanstalt für Umwelt BW

Die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Nutzungen sind stark verkehrlich geprägt. Der Geltungsbereich umfasst die bestehende Kreuzung „Am Kelterwiesenbach“ und „Ahornweg“ die durch Kraftfahrzeuge genutzt wird, den Fuß- und Radweg „Am Kelterwiesenbach“ und die Straße „Markgraben“ im Osten. Im Zuge des bereits vollzogenen Bau der Fabrikationshalle der Fa. Palmer-Bleche GmbH & Co. KG auf den Flurstücken Nr. 2782, 2783 und 2784 wurde die Straße „Markgraben“ teilweise überbaut und entwidmet (*Hinweis: das oben dargestellte Luftbild zeigt nicht den derzeitigen Bestand mit dem Neubau*). Nördlich des Fuß- und Radweges „Am Kelterwiesenbach“ besteht ein schmaler Grünstreifen, der teilweise durch bauliche Anlagen (Container, Feuerwehrezufahrt, Garagen und Stellplätze) unterbrochen ist. Dieser ist bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt und wird im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens in private Grünfläche geändert.

Der angrenzend an den Geltungsbereich bestehende Bereich umfasst produzierende gewerbliche Nutzungen sowie nördlich der „Wilhelm-Enßle-Straße“ Wohnnutzungen. Direkt südlich befinden sich der Kelterwiesenbach und die B 29 in die beide nicht eingegriffen wird.

4.2 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich teilweise innerhalb der Abgrenzung befinden:

2828/1 („Am Kelterwiesenbach“), 947 („Markgraben“), 969 („Am Kelterwiesenbach“), 2782, 2783, 2784, 2785, 2787, 2790, 2791, 2793, 2794.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

5 Planerisches Konzept

Zur Verringerung der Konflikte durch an- und abfahrenden Verkehr der Firma Palmer-Bleche GmbH & Co. KG soll der bestehende Geh- und Radweg „Am Kelterwiesenbach“ zwischen Ahornweg und Markgraben zu einer durch LKW befahrbaren, einspurigen Privatstraße / privaten Verkehrsfläche ausgebaut werden, um den gewerblichen Verkehr dieser Betriebe auf der Südseite der Gewerbegrundstücke abwickeln zu können. Der bestehende Geh- und Radweg ist als solcher derzeit im Bebauungsplan „Wilhelm-Enßle-Straße/südlicher Teil“ der Gemeinde Remshalden, rechtsverbindlich seit 25.11.1999, festgesetzt. Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und anstelle des Geh- und Radweges eine private Erschließungsstraße bzw. Verkehrsfläche festzusetzen. Hierdurch soll die Konfliktsituation zwischen Gewerbe und Wohnnutzung im betreffenden Bereich entschärft werden.

Die private Verkehrsfläche soll zukünftig als Einbahnstraßensituation in einer Breite von 3,0 m errichtet werden. Dabei soll die Zufahrt von der „Wilhelm-Enßle-Straße“ und den Ahornweg erfolgen. Die Ausfahrt erfolgt über die bisherige öffentliche Verkehrsfläche „Markgraben“ die mittlerweile entwidmet wurde und im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche festgesetzt wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplan fußen dabei auf den Planungen zum „Ausbau des Geh- und Radweges „Am Kelterwiesenbach“ zwischen Ahornweg und Markgraben zur einer Lkw-befahrbaren Einbahnstraße“ der Dr. Ing. Martin Heinisch Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH und IB Schöll Consult, Aalen, 27.01.2017. Auf die weiterführenden Aussagen zur Planung wird auf den Erläuterungsbericht (Anlage zum Bebauungsplan) verwiesen.

6 Gutachten / Untersuchungen

6.1 Verkehrskonzept

Im Zuge des Neubaus der Gewerbehalle der Fa. Palmer wurde ein Verkehrskonzept mit Bürgerbeteiligung erarbeitet, das Lösungsmöglichkeiten für die Verringerung der bestehenden Konflikte aufzeigen sollte. Die nun vorliegende Planung stützt sich auf diese Ergebnisse. Auf die Ausführungen des Verkehrskonzeptes Hebsack Wilhelm-Enßle-Straße/ Am Kelterwiesenbach, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Aalen, 23.05.2016 (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen.

6.2 Artenschutzfachliche Übersichtsbegehung

Gemäß der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung am 22.08.2018 durch das Büro Landschaftsökologie + Planung Bruns, Stotz & Gräble, Schorndorf, 23.08.2018 werden durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Auf die detaillierten Ergebnisse der Übersichtsbegehung wird verwiesen.

6.3 Untersuchung zum Ausgleich von Retentionsvolumen

Das Plangebiet befindet sich in einem bei HQ_{100} geschützten sowie in einem Bereich der bei HQ_{EXTREM} überflutet wird. Zur Ermittlung des durch die Umsetzung der Maßnahmen verloren gehenden Retentionsvolumens wurde durch das Büro Dr.-Ing. Martin Heinisch GmbH, Remshalden, 02.11.2018 eine Untersuchung durchgeführt.

Diese kommt zum Ergebnis, dass durch den Ausbau der Straße ca. 190 m^3 Retentionsvolumen entfällt. Der notwendige Retentionsraumersatz wird auf den Flurstücken 2782, 2783 und 2784 (Wilhelm-Enßle-Straße 76) bereitgestellt.

7 Umweltbelange

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach § 13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die unter § 1 Abs. 6 BauGB genannten Schutzgüter werden demnach kurz dargestellt.

Der Betrachtung wird vorangestellt, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Neuordnung und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme eines ursprünglich bereits bebauten Bereiches handelt.

- Naturschutzrechtliche Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiet, Nationalparke bzw. Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Naturparke und geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Dies gilt ebenso für geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG sowie Natura 2000 Gebiete i.S. von § 34 BNatSchG (vgl. LUBW, 2018).
- Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt liegen keine planungsrelevanten Informationen vor. Im Rahmen einer am 22.08.2018 durchgeführten Geländebegehung ist das Plangebiet größtenteils von überbauten (gewerblichen Gebäuden) sowie versiegelten (Straße, Weg, Platz) Bereichen mit kleinen Grünflächen (Zierrasen, Ruderalvegetation) geprägt. An Strukturen treten zudem Einzelbäume und Baumreihen auf. Als bedingt wertgebend sind der südlich angrenzende ausgebaute Kelterwiesenbach mit Uferzonen und die an die B 29 anschließenden Feldhecken sowie im Westen eine Gartenfläche mit Obstbäumen zu nennen. Siehe hierzu auch die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Übersichtsbegehung des Büros Landschaftsökologie + Planung, 2018.

- Bedingt durch die bestehende hohe Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen in der Talau der Rems, ist bereits eine hohe Vorbelastung der Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser gegeben. Für noch bestehende Bodenflächen sowie den Kelterwiesenbach sind deutliche Vorbelastungen der jeweiligen Funktionen gegeben (vgl. LUBW und LGRB, 2018).
- Das Plangebiet ist als Gewerbe-Klimatop mit starker Veränderung der Klimatelemente und Ausbildung eines Wärmeinseleffektes zu bewerten. Aufgrund der Lage entlang der B 29 ist eine hohe Luftschadstoffbelastung vorhanden (vgl. Baumüller et al, 2008).
- Das visuelle Erscheinungsbild des Plangebietes ist charakterisiert durch gewerbliche Bauflächen mit kleinen Grünflächen bzw. -strukturen sowie dem ausgebauten Kelterwiesenbach. Ein Geh- und Radweg begleitet das Fließgewässer, so dass eine lokale Freizeit- und Erholungsfunktion besteht.
- Beeinträchtigungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch den Bau der privaten Erschließungsstraße nicht zu prognostizieren. Insgesamt ist, durch die Umleitung des gewerblichen Anliegerverkehrs, von einer Entlastung für das Wohngebiet, welches auf der nördlichen Seite der Wilhelm-Enßle-Straße besteht, auszugehen.
- Da keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorhanden sind, können negative Auswirkungen des Schutzgutes kulturelles Erbe ausgeschlossen werden.
- Zusätzliche Emissionen, die über die bestehende Lärm- und Luftschadstoffbelastung des Plangebiets hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Eine Überschreitung vorhandener Immissionsgrenzwerte kann daher ausgeschlossen werden. Der sachgerechte bau- bzw. betriebsbedingte Umgang mit Abfällen und Abwasser ist nach dem Stand der Technik gegeben.
- Die Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame Nutzung von Energie ist anlagenbedingt durch das Vorhaben nicht möglich.
- Negative Umweltauswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den beschriebenen Schutzgütern sind nicht erkennbar.
- Da das Vorhaben nicht als raumbedeutsam einzustufen ist und die Auswirkungen lokal beschränkt bleiben, besteht keine Anfälligkeit gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen.

Durch das Vorhaben ist anlagenbedingt nur in geringfügigem Umfang von einer zusätzlichen Versiegelung kleinerer, real noch nicht überbauten gewerblichen Bauflächen auszugehen. Insgesamt ist für keinen der zu prüfenden Umweltbelange von erheblich negativen Auswirkungen auszugehen.

Literatur

Baumüller, J. Reuter, U., Hoffmann, U. und Esswein, H. (2008): Klimaatlas Region Stuttgart. Hrsg. Verband Region Stuttgart. Stuttgart.

Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH, KE (2002): Landschaftsplan Remshalden 2020. Bearbeitung Büro für Landschaftsplanung und Landschaftsinformatik und Werkbüro für Freiraum und Landschaft. Stuttgart.

Landschaftsökologie + Planung (2018): Bebauungsplan „Wilhelm-Enßle-Straße /

Südlicher Teil“. Ergebnisdokumentation artenschutzfachliche Übersichtsbegehung am 22.08.2018. Schorndorf.

Internet

Landesanstalt für Umweltschutz, Messungen und Naturschutz, LUBW: Daten- und Kartendienst der LUBW in <https://www4.lubw.baden-wuerttemberg.de> (Abfrage September 2018).

Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, LGRB: Kartenviewer des LGRB in <https://www.lgrb-bw.de> (Abfrage September 2018).

Region Stuttgart: Regionalplan und Landschaftsplanung in <https://www.region-stuttgart.org> (Abfrage September 2018).

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A1.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche / öffentlicher Fuß- und Radweg

Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege sichern die bestehenden Anlagen und entsprechen weitestgehend dem Bebauungsplan „Wilhelm-Enßle-Straße / südlicher Teil“.

A1.2 Private Straßenverkehrsfläche

Der bisher bestehende Fuß- und Radweg „Am Kelterwiesenbach“ wird zukünftig im Einbahnverkehr als Privatstraße genutzt. Dementsprechend wird die Fläche als private Verkehrsfläche festgesetzt.

A2 Grünflächen

A2.1 Private Grünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grünfläche war bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt und soll nun entsprechend der tatsächlichen Nutzung geändert werden.

A3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A3.1 Artenschutzmaßnahmen

Die Festsetzung dient dem Schutz von Fauna und Flora entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Übersichtsbegehung.

A4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Die zukünftige Privatstraße dient auch als Wartungs- und Rettungsweg in Richtung B 29. Um diese Zugänglichkeit zu sichern wurden Geh- und Fahrrechte eingetragen.

Das eingetragene Leitungsrecht sichert den bestehenden Mischwasserkanal.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B1.1 Einfriedungen

Die Festsetzung berücksichtigt verkehrliche Belange und dient der einheitlichen Gestaltung des Gebietsrandes entlang des Kelterwiesenbaches.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 0,29 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Öffentliche Straßenverkehrsfläche:	ca.	285 m ²
Private Straßenverkehrsfläche:	ca.	1.494 m ²
Private Grünfläche:	ca.	1.094 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Bodenordnende Maßnahmen oder Folgeverfahren sind nicht notwendig.

Die Kosten für den Bau und die Unterhaltung der privaten Straße werden durch die Fa. Palmer-Bleche GmbH & Co. KG getragen. Die Kosten für die Bauleitplanung trägt die Gemeinde.

Die private Straßenverkehrsfläche bleibt im Eigentum der Gemeinde Remshalden und soll über mindestens 30 Jahre verpachtet werden.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes trägt zur Verbesserung der Verkehrssituation auf der Wilhelm-Enßle-Straße bei, verringert die durch den Verkehr verursachten Immissionen und damit die Konflikte zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung.

Hinweis: Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 wird von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Remshalden, den

.....

Reinhard Molt, Bürgermeister