

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

„BRÜHL – KILLWIES I“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG
3. BEZUG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE
5. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE
6. BEBAUUNG
7. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
8. SONSTIGES
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
10. STÄDTEBAULICHE DATEN
11. UMWELTBERICHT MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Osten begrenzt durch die L190 („Gottmadinger Straße“) und das Gewerbegebiet „Giesswiesen“ und im Westen durch die „Brühlstraße“ und den Übergang in die freie Landschaft. Im Norden grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung der Mischgebietsfläche „Brühl“ entlang der Brühlstraße an. Im Süden bildet das Plangebiet den neuen Ortsrand und wird durch den vorhandenen Grundstückszuschnitt vorgegeben.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung. Die Fläche des Plangebiets beträgt 1,6522 ha.

1.2 Nutzung und Eignung

Das Plangebiet dient der Sicherung und Fortentwicklung des örtlichen Handels- und Gewerbes und wird entsprechend der Baunutzungsverordnung nach § 8 als Gewerbegebiet bzw. in Teilbereichen als Mischgebiet ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbegebietsflächen an. Das Standortauswahlverfahren war Bestandteil der Aufstellung des Flächennutzungsplanes und hat ergeben, dass sich das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung bevorzugt eignet.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Die Ausweisung und Erschließung von Flächen für Handel und Gewerbe ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinde. Damit sollen Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig zur Reduzierung von Pendler- und Kundenströmen aus ökologischen Gründen beigetragen werden. Den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots will die Gemeinde durch die Ausweisung entsprechender Bauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Lage Rechnung tragen.

In den Gewerbegebieten „Giesswiesen“ und „Breiter Wasmen“ sind aufgrund der fehlenden Nähe zum Ortszentrum keine Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie für Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsbedeutung zulässig.

Das Plangebiet „Brühl-Killwies“ liegt in direkter Verbindung zu den Wohngebieten und ist über die Gottmadingerstraße mit der Unterführung der Bundesstraße fußläufig sehr gut an den Ortskern angeschlossen.

Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, ist ein zeitgemäßes Angebot an Waren im Kernort nicht mehr gesichert. Die vorhandenen Verkaufsflächen sind nicht erweiterungsfähig. Darüber hinaus ist die Verkehrssituation im Ortszentrum unbefriedigend. Anlieferung und Kundenverkehr führen regelmäßig zu Klagen der betroffenen Nachbarn. Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist im Ortszentrum nicht ausreichend und ein geordnetes Parken beeinträchtigt.

Die Gemeinde Hilzingen, als Kleinzentrum im westlichen Hegau umfasst mit seinen Ortsteilen ein Verflechtungsgebiet von etwa 8.300 Einwohnern mit einem potenziellen Gesamtkaufkraftvolumen von

Seite 2/9

ca. 125 Mio. Euro/Jahr und im Bereich des täglichen Bedarfs an Nahrungs- und Genussmitteln von 13,9 Mio. Euro/Jahr. Mit der Ausweisung weiterer Flächen wird eine Verbesserung der verbraucher-nahen Versorgung, verbunden mit einer Verminderung des Kaufkraftabflusses in die Großzentren und der Reduzierung der zurückzulegenden Fahrtstrecken der Verbraucher erwartet.

Die Kunden nehmen das wachsende Angebot von Einkaufsmöglichkeiten am Ortsrand an. Der notwendige Bedarf an Waren wird oft bei preiswerten Anbietern in solchen Randlagen gedeckt. Die Lärmbelästigung, Anlieferung und die Parkplatzsituation können ohne Beeinträchtigung der vorhandenen Wohngebiete realisiert werden.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt am Süd-Westrand des Kernorts der Gemeinde Hilzingen und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die vorgesehen Nutzung als Gewerbe- bzw. Mischgebiet als bevorzugte Fläche ausgewiesen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

4. Städtebauliche Planungsziele

Die Gemeinde Hilzingen ist eingebettet in die Hügellandschaft des Hegaus, die durch die umgebenden Vulkanberge Hohenstoffeln, Hohentwiel und Staufen geprägt ist. Die Entwicklung der Gemeinde im 20. Jahrhundert orientierte sich stark an der Bahnlinie der ehemaligen „Randenbahn“ die in den 60er Jahren zur Trasse der Bundesstraße B 314 umgenutzt wurde. Nördlich dieser Linie entwickelte sich der Wohnort Hilzingen. Südlich der Trasse entstanden seit den 80-er Jahren die Gewerbegebiete „Gießwiesen“ und „Breiter Wasmen“.

Das städtebauliche Planungsziel liegt einerseits in der Fortführung der bereits überplanten Gewerbe-fläche „Giesswiesen“. Andererseits sind die Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebiets „Hegau“ und der Erhalt des Landschaftsbilds wichtige Punkte. Bereits im Landschaftsplan erwähnt, sollen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur.

Die harmonische Integration in die Topographie, die Lage in der „Talaue“ des ehemaligen Rieds stellen besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung. Wichtig für die Einbindung in die Landschaft werden dabei die Maßnahmen der Eingrünung.

In seiner weiteren Entwicklung wird der Gewerbegebietsgürtel sich auf der kompletten Südseite des Kernorts erstrecken. Wichtig sind hierbei die Ausgestaltung der Bebauung und die grünordnerischen Maßnahmen entlang des neuen Ortsrands.

5. Ökologische Ziele und Belange

5.1. Allgemeines

Gemäß dem Landschaftsplan des rechtskräftigen Flächennutzungsplans ist das geplante Gewerbegebiet „Brühl – Killwies I“ vorrangig bebaubar und in der Bewertung unproblematisch. Das Arten- und Biotoppotential ist auf der Fläche gering bis mittel. Für den Giesswiesengraben besteht bei Öffnung eine hohe Biotopeignung. Landschaftsbild, Boden, Wasser und Klima sind in ihrer Empfindlichkeit ebenfalls hoch bis sehr hoch gegenüber Eingriffen durch Versiegelung.

Das Plangebiet bietet optimale Voraussetzungen zur Versickerung und getrennten Regenwasserableitung (Trennsystem) mit Anschluss an den Gießwiesengraben.

Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Freilegung und der naturnahe Ausbau des verdolten Fließgewässers „Giesswiesengraben“ im Bereich des Plangebiets vorgesehen.

Eine Baumpflanzung entlang der „Brühlstraße“, sowie eine Allee-Ausbildung der Baumpflanzungen im Abstandsstreifen entlang der L 190 sind ebenfalls zur Eingrünung vorgesehen. Bis zur weiteren Entwicklung des Gewerbebereichs nach Süden ist an der südlichen Plangebietsgrenze ebenfalls eine Eingrünung mit Sträuchern und Hecken geplant.

Aufgrund hoher Bodenqualitäten ist auf flächensparende Bauformen zu achten. Eine Südorientierung der Gebäude soll eine passive und aktive Solarnutzung ermöglichen.

5.2 Maßnahmen

Um die Eingriffe in die Schutzgüter zu minimieren bzw. auszugleichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Anpflanzung von heimischen Bäumen und Sträuchern zur Erhöhung der Vielfalt innerhalb der Fläche. Die Öffnung des Verdolten Giesswiesengrabens mit Ausweisung einer öffentlichen Grünzone führt zu einer deutlichen ökologischen Aufwertung.

Ein flächenhaftes Pflanzgebot für die Privatgrundstücke ohne Standortfestsetzung schafft weiteren Lebensraum im Kronenbereich, der am Boden verloren geht.

Schutzgut Wasser:

Wasserretention durch private Mulden oder Mulden-Rigolen zur Verbesserung der Wasserbilanz. Die Ableitung unverschmutzten Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal gleicht die Wasserbilanz aus.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Anpflanzung von Obsthochstämmen sowie groß- und kleinkroniger Bäume dient der Verbesserung des Landschaftsbilds.

Schutzgut Boden :

Die vorhandenen Böden besitzen hochwertige Funktionen als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auf einen besonders schonenden und sparsamen Umgang mit den Böden muss geachtet werden. Daher ist eine 2-geschossige Bauweise, bei einer maximalen Firsthöhe von 10 Metern geplant.

6. Bebauung

6.1 Art der baulichen Nutzung

In Fortsetzung der bestehenden Bebauung an der Brühlstraße werden die Grundstücke nördlich des Giesswiesengrabens gemäß dem Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

In Fortführung des bestehenden angrenzenden Mischgebietes wird der Plangebietsbereich nördlich der neuen internen Erschließung als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die geplanten Flächen vorrangig dem Handel, dem nicht störenden Gewerbe, sowie für Büros und Verwaltungen vorbehalten werden.

Der Südteil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Aus Gründen der Weiterentwicklung der Gemeinde Hilzingen soll die Fläche vorrangig mit kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsbedeutung (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) bebaut werden.

Die Ansiedlung von Betrieben des Schrott- und Altmaterialgewerbes widerspricht dem Gebietscharakter. Die Nähe zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ erfordert ein entsprechend landschaftsverträgliches Erscheinungsbild der Betriebe und der im Umfeld der Gebäude gelagerten Materialien und Stoffe.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter soll sich an den der vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Individuell nach den Anforderungen der Betriebe soll die Teilung der Grundstücke entsprechend deren Bedarf erfolgen. Textliche Festsetzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen eine geordnete, städtebauliche Gestaltung ermöglichen, ohne dabei den Gewerbetreibenden die optimale Umsetzung ihrer Betriebsabläufe zu erschweren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl in den Gewerbegebieten von 0,6 lässt eine wirtschaftliche Nutzung zu und entspricht der Dichte der angrenzenden bebauten Gewerbegebiete „Giesswiesen“ und „Breiter Wasmen“.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxisgerechte Kubatur von Gebäuden für kleinere und mittlere Handels-, Handwerks- und Produktionsbetriebe.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen vorgegeben. Diese ermöglichen eine individuelle Teilung der Grundstücke entsprechend dem Bedarf der sich ansiedelnden Betriebe.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs und um eine geordnete städtebauliche Gestaltung zu erzielen, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Davon nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2, welche der Ver- und Entsorgung dienen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

7.1 Anbindung

Das Gewerbegebiet wird an die örtlichen Straßen und an überörtliche Hauptverkehrsstraßen so angebunden, dass sich kurze Wege ohne Belastung des innerörtlichen Verkehrsnetzes ergeben. Insbesondere sollte der Erschließungsverkehr den Kernort nicht beeinträchtigen. Der LKW-Lieferverkehr des Gewerbegebietes wird an das Gewerbegebiet „Giesswiesen“ und damit über den Kreisverkehr an der B 314 mit direkter Zufahrt zur Autobahn A81 angeschlossen.

7.2 Landstraße L 190

Das Plangebiet wird an die L190 „Gottmadinger Straße“ angebunden. Hier wird die bisherige Einmündung des Gewerbegebiets „Giesswiesen“ in die „Gottmadinger Straße“ als Kreuzung umgebaut. Der östliche Anschluss der Straße „Obere Giesswiesen“ wird in seiner Breite zurückgebaut. Der Lieferverkehr von der Bundesautobahn A81 Richtung Gottmadingen wird künftig die kürzere Anbindung des Gewerbegebiets „Breiter Wasmen“ an die L190 nutzen, so daß auf eine separate Linksabbiegerspur verzichtet werden kann. Beim Verkehrsaufkommen im Bereich des geplanten Einzelhandelsmarkts wird es sich um innerörtlichen Verkehr handeln. Aufgrund der sehr guten Versorgungsstruktur in Gottmadingen ist nicht mit Kundenverkehr aus dieser Richtung zu rechnen.

Im Kreuzungsbereich ist der Anschluß des Radwegs an die Gehwege des Plangebiets zu berücksichtigen. Eine Querung der L190 soll durch Heranführung des Rad- und Gehwegs ermöglicht werden.

7.3 Innere Erschließung

An die interne Erschließungsstraße des Plangebiets soll die Zufahrt zur Gärtnerei „Mauch“ angebunden werden. Mit der Weiterentwicklung des Plangebiets nach Süden wird in einem künftigen weiteren Abschnitt die interne Erschließungsstraße an den geplanten Kreisverkehrsanschluß des Gewerbegebiets „Breiter Wasmen III“ weitergeführt. Mit der Verbindung wird ein Ring mit direktem Anschluss an die bestehenden Gewerbegebiete und an das übergeordnete Straßensystem (B314 und BAB A81) geschaffen.

Die bestehende „Brühlstraße“ wird zur Erschließung des nördlichen Plangebiets und der angrenzenden Mischbebauung genutzt. Ab dem freigelegten Bachlauf wird die Straße in südlicher Richtung als Feldweg rückgebaut und für den PKW- und LKW-Verkehr gesperrt. Dies führt zu einer erheblichen Reduktion des Verkehrsaufkommens im nördlichen Bereich der Brühlstraße.

Die internen Erschließungsstraßen sind so angeordnet, dass eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke möglich ist. Dabei ist eine hohe Flexibilität bei der Grundstücksteilung sehr wichtig. Die Straße wird mit einseitigem Gehweg zur fußläufigen Erschließung erstellt. Die Anbindung des Kernorts erfolgt über den vorhandenen Geh- und Radweg entlang der L190. Eine Verbindung des Wegenetzes mit dem Gewerbegebiet „Giesswiesen“ wird geschaffen.

Die Straßenquerschnitte orientieren sich an den „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen FGSV.

Ausgewiesene öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausreichen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation, sowie die Müllbeseitigung sind gesichert. Der Schmutzkanal des Gewerbegebiets „Giesswiesen“ durchquert das Plangebiet und muß im Zuge der Tiefbauarbeiten in die geplante interne Straßentrasse des Plangebiets verlegt werden. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal im Trennsystem. Unbelastete Dachwässer werden über Rückhalteanlagen (Mulden und Rigolen, Dachbegrünungen bzw. Zisternen) geführt und mit dem Überlauf an den öffentlichen Entwässerungsgraben am Westrand des Plangebiets angeschlossen. Dieser mündet in den renaturierten Giesswiesengraben.

8. Sonstiges

8.1 Emissionen / Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes von Hilzingen dar. Die Art der Betriebe wird etwa denen des angrenzenden Bestandes entsprechen. Eine nachteilige Veränderung von Emissionen im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Immissionen für den dem Wohnen dienenden Siedlungsbereich des Ortes Hilzingen werden aufgrund der Entfernung und Damm der bestehenden Trasse der Bundesstraße B314 kaum auftreten.

Eine Einschränkung der zulässigen Nutzungsarten und eine Abstufung der zulässigen Richtwerte für Emissionen in nördlichen Teil des Plangebiets soll dem Störpotential des angrenzenden Mischgebiets Rechnung tragen.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büroräume und Betriebsleiterwohnungen) sind vom Bauherrn private passive Maßnahmen vorzusehen.

8.2 Gewässer

Im nördlichen Bereich des Plangebiets verläuft der verdolte Bachlauf „Gießwiesengraben“. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen soll der Bachlauf auf der gesamten Länge von 100 m freigelegt und renaturiert werden. Der Verlauf der Gewässersohle in mäandrierender Form soll zur

Seite 7/9

Reduktion der Fließgeschwindigkeit beitragen. Für den Unterhalt und zur Pflege des Gewässers soll nördlich ein Grasweg angelegt werden. Im Maße des notwendigen Gewässerrandstreifens wird die Bebauung abgerückt.

9. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

9.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild der Gemeinde Hilzingen und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Brühl – Killwies I“.

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Für das Plangebiet werden die Gestaltungsanforderungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten, um die Investoren nicht über Gebühr unwirtschaftlich zu belasten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den in angrenzenden Plangebieten anzutreffenden Bauformen für gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet schließt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Hegau“ an. Zunehmend verbreitet sich auch im gewerblichen Bereich die Erkenntnis, dass die gute Gestaltung eines Betriebes und seines Umfeldes auch zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Unternehmens führt. Durch entsprechende Festsetzungen in örtlichen Bauvorschriften sollen diese Ziele gefördert werden.

10. Städtebauliche Daten

10.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets	1,6522 ha	100,00 %
davon		
Straßen und Wege	0,2310 ha	13,99 %
Grünflächen	0,0957 ha	5,79 %
Netto-Bauland	1,3255 ha	80,22 %

10.2 Geschätzte Kosten der öffentlichen Erschließung

• Kanalisation	ca.	166.000,00 Euro
• Wasserversorgung	ca.	23.000,00 Euro
• Straßenbau	ca.	183.000,00 Euro
• Kabelarbeiten Beleuchtung	ca.	31.000,00 Euro
• Verkehrsbegleitende Grünanlagen	ca.	10.000,00 Euro

11. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Der Umweltbericht wurde vom Büro für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen erarbeitet und ist dieser Begründung beigelegt.

Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ kann und wurde parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

Hilzingen, den 16.09.2008

Bürgermeister :



Stadtplaner :

