

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan

"FORSTERBAHNRIED"

In Hilzingen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die verbleibende Freifläche zwischen der Straße Forsterbahnried und der Bundesautobahn A 81 bebauen zu können.

Darüberhinaus weisen die vorhandenen Gewerbegebiete für welche die Bebauungspläne Weidgang und Forsterbahnried bereits aufgestellt sind, noch einige Baulücken auf.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst nun den gesamten alten und neuen Bereich. Somit werden für das zusammenhängende Planungsgebiet einheitliche Bauvorschriften geschaffen; die Art der baulichen Nutzung wird dem aktuellen Bedarf entsprechend festgesetzt.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Im sich derzeit in Aufstellung bzw. Fortschreibung befindenden Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen.

1.3 Lage

Das Planungsgebiet liegt zwischen der BAB A 81 und der B 314 Hilzingen - Singen. Im Osten wird es begrenzt durch freie Feldlage bzw. gemischte Bebauung.

Das Gelände ist nahezu eben.

Zur Autobahn hin ist es durch einen Damm abgegrenzt.

Folgende Flurstücke oder Flurstücksteile liegen innerhalb der Umfangsgrenze: 9499 (Straße), 9491, 9490,

9492, 9493, 9494, 9495, 8384, 8384/7,
8384/11, 8384/9, 8384/15, 8384/13 (Weg), 8384/12,
8384/1, 8384/14, 8384/3, 8384/8,
8386/1, 8386/2, 8386/3, 8386/4,
9496, 9497, 9498, 9500, 8360/1, 8360/2, 8360/3,
8361/1, 8362/1, 8363/1, 8363/2, 8384/17 8384/16, 8386/5

1.4 Größe

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtgröße von	
ca. 7,5 ha	= 100%
davon entfallen auf das Gewerbegebiet	
ca. 4,2 ha	= 56%
auf das Mischgebiet	
ca. 2,2 ha	= 29%
auf das Sondergebiet	
ca. 0,3 ha	= 4%
auf öffentliche Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, Schrammbord, Verkehrsgrünfläche)	
ca. 0,8 ha	= ca. 11%

1.5 Verkehrskonzept

Durch die vorhandenen Straßen Forsterbahnried und Weidgang ist das Baugebiet bereits erschlossen. Die Straßen führen als Ringstraßen durch das Gewerbe- bzw. Mischgebiet. Ein Stichweg (Flst. 8384/13) erschließt noch zwei weitere, innerhalb liegende Grundstücke.

Es ist lediglich erforderlich längs der Straße Forsterbahnried zur Sicherheit der Fußgänger einen 1,5 m breiten Gehweg anzulegen.

Die vorhandene Fahrbahnbreite von 6,00 m ermöglicht einen problemlosen Lastkraftwagen-Begegnungsverkehr (Geschwindigkeit max. 40 km/h).

Als optische Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Bundesstraße 314 im Süden bzw. der Erschließungsstraße am östlichen Rand wird ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen vorgeschrieben, welcher sich sowohl auf öffentlichem wie auch auf privatem Grund befindet.

Die verbleibende Restfläche zwischen Bundesstraße und Grüngürtel wird als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Der Stauraum zwischen dem Fahrbahrand bzw. Gehweghinterkante mit 5,50 m ist aufgrund zusätzlichen Verkehrsaufkommens und zur Sicherheit und Ordnung des Verkehrs erforderlich. Zudem werden so zusätzliche (nicht anrechenbare) Stellplätze geschaffen.

1.6 Bauliche Nutzung als Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet

Das vorliegende Planungsgebiet eignet sich bestens zur gewerblichen Nutzung da es nahezu eben ist und eine gute Verkehrsanbindung an Bundesstraße 314 und Autobahn besteht. Nachfrage an gewerblichen Fläche ist vorhanden; die noch freien Grundstücksflächen werden dem Bedarf entsprechend aufgeteilt.

Für den Einzelhandelsbetrieb mit max. 1000 qm Verkaufsfläche, welcher aufgrund der Entscheidung des Verwaltungsgerichtes Freiburg vom 30.04.1991 zuzulassen ist, wird die betreffende Teilfläche des Grundstücks Flst. 8384 als Sondergebiet gemäß § 11 (Abs. 3) BauNVO ausgewiesen.

Lebensmittelmärkte sind nicht zugelassen.

Die mögliche Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet "Forsterbahnried" hätte zwangsläufig zur Folge, daß die Kunden dorthin abwandern würden. Die Infrastruktur der Gemeinde würde erheblichen Schaden erleiden, wenn die noch im Ortskern verbliebenen Einzelhandelsgeschäfte angesichts der ungünstigen Umstände bezüglich der Verkaufsfläche, der Anlieferung u.ä. mehr aufgeben müßten.

Einkaufsmöglichkeiten in Ortsnähe würden dann nicht mehr bestehen.

1.7 Begrünung

Die Bepflanzung längs der angrenzenden Straße wurde bereits erwähnt.

Ergänzend hierzu soll durch ein Pflanzgebot von hochstämmigen Bäumen auf den Privatgrundstücken eine gute Durchgrünung des Gewerbegebiets erreicht werden.

Die Festsetzungen nach § 9 (Abs. 1) Ziff. 25a BauGB im zeichnerischen Teil sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Es wird eine Abschirmung störender Flächen erreicht. Das Gewerbegebiet wird somit optimal in die Landschaft eingebunden.

1.8 Gestalterische Festsetzungen

Die Dachgestaltung wurde derart festgelegt, daß sich geplante Gebäude an den Bestand anpassen müssen. Im Sinne einer optisch ansprechenden Bebauung wurden gewisse Einschränkungen bezüglich Dachaufbauten getroffen.

1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Wasserversorgung, Kanalisation sowie Telefon und Strom sind bereits innerhalb der vorhandenen Straße verlegt, so daß lediglich private Grundstücksanschlüsse herzustellen sind.

2. Kosten

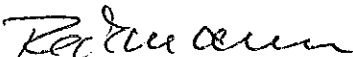
Da die Erschließungseinrichtungen bereits weitgehendst vorhanden sind, entstehen nur noch für den geplanten ca. 265 m langen Gehweg Kosten (einschl. Grunderwerbs) in Höhe von ca. 90.000,00 DM.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

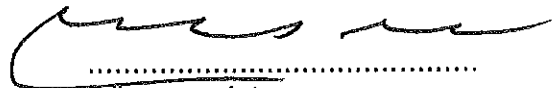
Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die Bebauung der restlichen Grundstücke bilden.

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan Forsterbahnried beigefügt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Owingen, den 27.07.1999


.....
Ing.-Büro Reckmann GmbH

Hilzingen, den 27.07.1999


.....
Bürgermeister