

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan "Storzeln Süd", Gemarkung Binningen**

#### **1. Erfordernis der Planung**

Bei diesem zur Überplanung vorgesehene Gebiet handelt es sich um eine Liegenschaft, die ursprünglich als Kinderheim der Stadt Stuttgart genutzt wurde. Anschließend wurde das Grundstück gewerblich genutzt, zuletzt von einer Firma für Druckverpackungssysteme. Aus betrieblichen Schwierigkeiten wurde der Betrieb in Jahr 1993 eingestellt. Seit diesem Zeitraum sind die Gebäude ungenutzt. Um diese gewerbliche Brache einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen, hat die Gemeinde im Verlauf eines Zwangsversteigerungsverfahrens das gesamte Areal erworben.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Das künftige Gewerbegebiet "Storzeln Süd" liegt auf der Gemarkung Binningen an der Bundesstraße B 314 zwischen den Ortsteilen Riedheim und Binningen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 3332 (Teil) und 3341 / Weg (Teil).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14.750 m<sup>2</sup>.

#### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Storzeln Süd" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gem. § 8 BauNVO geschaffen werden.

Mit dem Bebauungsplan soll die Ansiedlung neuer und die Auslagerung vorhandener, mit der Umgebungsbebauung nicht verträglicher Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

#### **4. Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan-Fortschreibungsentwurf ist der Planbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

#### **5. Inhalt der Planung**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO.

Es ist ein sparsamer Umgang mit den Flächen geboten. Diese sollen deshalb vorrangig dem Handwerk, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, dem Handel sowie Geschäften, Büros und Verwaltungen vorbehalten werden. Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Anlagen

für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) werden deshalb ausgeschlossen.

Einzelhandel ist nicht zugelassen,

- außer
- Verkauf von Urprodukten aus der Landwirtschaft und
  - Verkauf von Handwerksartikeln aus eigener Produktion vor Ort, bzw. solche, die in enger Artverwandtschaft zur handwerklichen Tätigkeit des Betriebes stehen.

Ziel der Festsetzung ist es, ganz generell denjenigen Einzelhandel auszuschließen, der typischerweise einer städtebaulichen Integration bedarf (Zentralrelevanz).

#### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (TH, FH, FDH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

festgeschrieben.

Die bebaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf die Rohfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die entsprechenden Werte sind in den Bebauungsvorschriften festgesetzt.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Übersichtlichkeit) und um eine geordnete, städtebauliche Gestaltung zu erzielen, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 5.3 Grünordnung

Die Grünordnung ist im Gestaltungs- und Grünordnungsplan dargestellt. Der Gestaltungs- und Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten Regelungen bezüglich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Bauhöhen und Bepflanzung.

#### 5.4 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet wird direkt an die B 314 angeschlossen.

Aufgrund der Größe und Lage des Plangebiets ist anzunehmen, dass das Gelände von nur wenigen Gewerbetreibenden genutzt wird. Das Gebiet hat einen ungünstigen Grundstückszuschnitt, weshalb, um künftige Nutzungen nicht schon im Vorfeld einzuschränken, hinsichtlich der inneren Erschließung des Gewerbegebietes keine planungsrechtlichen Vorgaben gemacht werden. Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes obliegt den zukünftigen Eigentümern. Um jedoch dem Umweltschutz sowie den energiewirtschaftlichen Möglichkeiten verantwortungsbewusst Rechnung zu tragen, sind die versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Weniger schwer belastete Flächen oder solche des ruhenden Verkehrs sollen mit Rasenfugenpflaster oder anderen wasserdurchlässigen Stoffen befestigt werden.

## **6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Beim Plangebiet handelt es sich um eine verkehrsrechtlich erschlossene und bereits seit Jahrzehnten baulich genutzte Fläche innerhalb geschlossener Ortslage. Im Vergleich mit der früheren Nutzung ist mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes ein nur geringer zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt verbunden, der sich jedoch nicht vermeiden lässt. Das Plangebiet besteht aus einer brachliegenden Ackerfläche, einer Streuobstwiese, Gewerbebrachland mit teilweise versiegelten und geschotterten Flächen. Auf dem ehemaligen Bahndamm der Randenbahn hat sich seit Stilllegung der Bahn ein Refugialbiotop entwickelt. Dieses ist als ein Biotop nach § 24 a Naturschutzgesetz (NatSchG) erfasst und unter der Nummer 8218-335-0403 kartiert. Lediglich für diesen Teil des Gebietes lässt sich die Empfindlichkeit von Landschaft und Natur als hoch bewerten, der Eingriff bei den übrigen Flächen kann überwiegend als gering eingestuft werden.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Im nördlichen Bereich der Streuobstwiese ist ein Erhaltungsgebot für die Baumreihen, bzw. ein Ergänzungsgebot für die vom Absterben bedrohten Bäume vorgesehen. Am westlichen Rand der Wiese mit Verlängerung in die Ackerbrachfläche ist ein Pflanzgebot für Bäume und Buschgruppen festgesetzt. Der am Ostrand bestehende Grüngürtel sowie die im Gestaltungsplan entsprechend gekennzeichneten Bäume sollen erhalten werden. Der ehemalige Bahndamm wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und wird von jeglicher Bebauung freigehalten. Im Bereich der bebaubaren Flächen sichert ein flächenbezogenes Pflanzgebot die Pflanzung oder Sicherung von standorttypischen großkronigen Einzellaubbäumen. Belebte Bodenschichten sollen auf dem Grundstück zwischengelagert und wiedereingebaut werden.

Im übrigen wird auf die ökologische Bestandsaufnahmen und den Gestaltungsplan mit Hinweisen zur Grünordnung, die Bestandteil des Bebauungsplanes sind, verwiesen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Das Planungsgebiet wird vom EnergieDienst GmbH, Rheinfeldern mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Müllabfuhr-Zweckverband mit Sitz in Rielasingen-Worblingen.

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation und den Sammler der Gemeinde Hilzingen an die Verbandskläranlage in Ramsen.

## **8. Allgemeines**

- Altlasten

Das Landratsamt Konstanz hat im Anschluss an eine Voruntersuchung eine weitere Detailuntersuchung in Auftrag gegeben. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine oberflächennahe Verunreinigung vorhanden ist. Die ungesättigte Bodenschicht ist in den oberen 0,6 m durch CKW (Chlorkohlenwasserstoff) und BTX (Benzol-Toluol-Xylol) belastet. Außerdem ist eine Fläche von ca. 40 m<sup>2</sup> mit Mineralölkohlenwasserstoffen verunreinigt. Hinzu kommt die Sanierung der kontaminierten Gebäudesubstanz sowie die Entsorgung der herumliegenden Gegenstände (Altfässer, Schrott, Hausmüll, Altreifen und Altautos).

Die Gemeinde wird die Sanierung zügig vorantreiben, so dass eine bauliche, bzw. gewerbliche Nutzung des Grundstückes in absehbarer Zeit möglich wird.

Im Übrigen wird auf das vorliegende Gutachten (Detailuntersuchung des Altstandortes „Storzeln Südwest“, Binningen) vom 31.01.2000 verwiesen.

• 20-KV-Leitung

Im Südosten des Plangebietes führt eine 20-kV-Freileitung der EnergieDienst GmbH in das Grundstück.

**9. Kosten**

Die Kosten der Erschließung werden wie folgt geschätzt:

- Straßenbau, Verkehrsgrün	0,00 DM (Innere Erschließung durch die Bauherren)
- Kanalisation	0,00 DM (vorhanden)
- Wasserversorgung	0,00 DM (vorhanden)
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)	0,00 DM (erfolgt durch Bauherren)
- Nebenkosten, Vermessungskosten	50.000,00 DM

Hilzingen, den 25.07.2000

Bürgermeisteramt Hilzingen  
- Ortsbauamt -  
78247 Hilzingen



Fechtig, Bauamtsleiter



Moser, Bürgermeister