

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

STORZELN NORD

der Gemeinde Hilzingen

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt auf der Gemarkung Binningen der Gemeinde Hilzingen, im Bereich der Flächen des ehemaligen Hofgutes Storzeln.

Es umfaßt die folgenden Grundstücke:

- Flurstück Nr. 3330/1
- Flurstück Nr. 3331
- Flurstück Nr. 3398 (Teilfläche)
- Flurstück Nr. 3399 (Bundesstraße 314/Teilfläche)

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,2750 ha. Davon sind etwa 2,4480 ha ausschließlich für Maßnahmen zur Grünordnung und zum Ausgleich nach § 8 BNatSchG bestimmt.

1.2 Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. In der Planfassung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der bebauten Flächen des ehemaligen Hofgutes als Gewerbefläche (GE) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Flächennutzungsplan erstellt.

1.3 Bedarf und Abwägungsgebot

Das ehemalige Hofgut Storzeln wird seit 1989 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Seitdem bemüht sich die Gemeinde Hilzingen auf die Folgenutzung des Gebäudebestandes in einer für den Weiler Storzeln verträglichen Art Einfluß zu nehmen.

Die Baulandfläche wurde unter Abwägung der Anforderungen des Investors an den Flächenbedarf und unter der Verpflichtung zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) festgesetzt.

Zum einen hat sich in den letzten Jahren die Möglichkeit einer Fehlbelegung durch nicht passende und nicht verträgliche gewerbliche Nutzungen in Form entsprechender Nachfragen von Interessenten angekündigt.

Zum anderen hat das Kompostwerk des Landkreises Konstanz Interesse daran gezeigt, die Bauflächen für Anlagen und Einrichtungen zur Sortierung, Verwertung und Aufbereitung von Altholz, Restmüll, Grüngut und Elektronikschrott, für Anlagen entsprechend dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz sowie für die Ersatzbrennstoffherzeugung und Energiegewinnung zu nutzen.

Auf der Grundlage des Abwägungsgebotes nach § 1 Abs. 6 BauGB, wurde von der Gemeinde mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan eine geordnete und verträgliche Nutzung des ehemaligen Hofgutes eingeleitet.

Die benötigten Grundstücksflächen befinden sich inzwischen im Eigentum der Hegau-Kreislaufwirtschaft GmbH, einer Tochtergesellschaft des Kompostwerk Landkreis Konstanz GmbH.

2. Bebauung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Eigenart der vorgesehenen gewerblichen Nutzung, wird das Plangebiet als eingeschränktes Industriegebiet (Gle) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Die Einschränkung bezieht sich auf die Art des Betriebes und der Anlagen und auf deren besondere Bedürfnisse und Eigenschaften.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Kenngrößen festgeschrieben:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe der baulichen Anlagen (GH, LH, KH)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

3. Städtebau

3.1 Städtebauliche Gestaltung

Die Umnutzung des bisher durch die Landwirtschaft geprägten Nordteiles des Weilers Storzeln zum gewerblichen und industriell genutzten Gebiet und die aufgrund der Betriebsabläufe notwendigen Ausdehnungen, bringen erhebliche Änderungen in der Siedlungsstruktur mit sich.

Vordringliche Aufgabe der städtebaulichen Gestaltung ist daher die Einbindung der Bebauung in den landschaftlichen Rahmen. Zur Schonung des Landschaftsverbrauches soll die Bebauung kompakt angeordnet und die unterschiedlich notwendigen Gebäudehöhen zur Bildung einer möglichst abwechslungsreichen Silhouette genutzt werden. Das Plangebiet wird daher in Bereiche verschiedener Gebäudehöhen unterteilt.

Weitere Priorität in der städtebaulichen Gestaltung hat die Raumbegrenzung des Straßenbildes der Ortsdurchfahrt (B 314). Im späteren Zentrum (Bereich des Brunnens) soll die dicht zur Straße gerückte Bebauung eine optische geschlossene Struktur bilden, die geschwindigkeitsreduzierend für den Durchgangsverkehr wirkt. Die Struktur der Randbereiche wird bestimmt durch sogenannte Vorkulissen (Neue Hofmauer, Vorhöfe, Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzungen), während die Gebäude im Erscheinungsbild zurücktreten und sich deren Wirkung im wesentlichen auf die noch erkennbaren Volumen und die Dachsilhouetten beschränkt.

3.2 Sonstige Planungsziele

Die sich aus der Nutzung ergebenden großen Baumassen der Neubauten, sollen sich durch reichliche Gliederung den bestehenden Gebäuden anpassen. Für die Dachgestaltung wird ein Wechsel von hervortretenden geneigten Dachflächen mit zurückhaltenden Flachdachteilen gewünscht.

4. Verkehr

4.1 Allgemeines

Die Verkehrssituation wird geprägt durch die Ost-West-Durchquerung der beiden Plangebiete (Storzeln Nord / Storzeln Süd) durch die Bundesstraße 314.

Der Anschluß an diese Hauptverkehrsachse erfolgt konzentriert an einer Stelle, mit den für den Schwerverkehr notwendigen Einordnungsspuren.

4.2 Innere Straßenerschließung

Da das gesamte Plangebiet von einem Betrieb genutzt werden soll, werden für die innere Straßenführung keine planungsrechtlichen Vorgaben gemacht. Um jedoch dem Umweltschutz sowie den energiewirtschaftlichen Möglichkeiten verantwortungsbewußt Rechnung zu tragen, sind die versiegelten Flächen auf das absolut notwendige Maß zu beschränken.

4.3 Bundesstraße B 314 und begleitende Wege

Die Bundesstraße erfährt durch das Anlegen von Einbiegespuren eine notwendige Verbreiterung. Der im Westen ankommende Wirtschaftsweg nördlich der Bundesstraße wird noch außerhalb des Plangebietes an die B 314 angeschlossen. Die Weiterführung im Süden des Plangebietes erfolgt als Geh- und Radweg.

5. Grünordnung

5.1 Grünordnungsplan

Zur Behandlung und Bewältigung der Anforderungen aus § 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hat die Gemeinde Hilzingen die Aufstellung eines Grünordnungsplanes durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH veranlaßt.

Im Grünordnungsplan ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft im vom Eingriff betroffenen Raum dargestellt. Er enthält die erforderlichen Angaben über die Art und den Umfang der Qualitäten einzelner Schutzgüter.

5.2 Maßnahmen

Die aus der abgehandelten Beurteilung des ökologischen Risikos resultierenden Vorschläge für die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen sowie für weitere Empfehlungen, sind im Verfahren der Abwägung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen worden.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Stromversorgung

Das Plangebiet wird vom Kraftwerk Laufenburg mit Strom versorgt. Ausreichende Kapazitäten können zur Verfügung gestellt werden.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen. Das Gebiet wird von der Hauptversorgungsleitung vom Tiefbrunnen Binningen tangiert. Die Versorgung ist ausreichend gesichert.

6.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Anbindung an den Abwassersammelkanal Binningen/Schlatt a. R. mit derzeitigem Anschluß an die Kläranlage der Gemeinde Hilzingen. Bis zur Nutzung des Baugebietes wird der Anschluß der Gemeinde an die Verbandskläranlage in Ramsen vollzogen sein.

7. Städtebauliche Daten

7.1 Gesamtfläche

- Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6,2750 ha = 162,6 %
davon: - Ausgleichsflächen	
nach § 8 a BNatSchG	ca. 2,4160 ha = 62,6 %
- Brutto-Bauland	ca. 3,8590 ha = 100,0 %

7.2 Baulandfläche

- Brutto-Bauland	ca. 3,8590 ha = 100,0 %
davon: - Industriegebiet - Netto-Bauland	ca. 3,3600 ha = 87,1 %
- öffentliche Straßen, Fuß-, Geh- und Radwege	ca. 0,2790 ha = 7,2 %
- öffentliche Grünflächen, Plätze, Anlagen, Regenüberlaufbecken	ca. 0,2200 ha = 5,7 %

7.3 Flächenversiegelung

- Vollversiegelung durch Gebäude Überbaubare Fläche Netto-Bauland x GRZ 0,4 =	ca. 1,3440 ha
- Vollversiegelung durch öffentlichen Straßenbau	ca. 0,2790 ha
- Vollversiegelung durch private innere Straßenerschließung	ca. 1,1340 ha
- Teilversiegelung im Bereich von privaten Parkplätzen, Wegen und dergl. mit wasserdurchlässigen Belägen	
ca. 0,1000 ha x angenommener Teilversiegelungsgrad von 50 % =	<u>ca. 0,0500 ha</u>
Flächen-Neuversiegelung:	ca. 2,8070 ha

7.4 Personenbezogene Siedlungsdichte

Zum Plangebiet wird mit der Einrichtung von insgesamt 50 Arbeitsplätzen gerechnet. Daraus ergibt sich eine personenbezogene Siedlungsdichte von

$$\frac{\text{Arbeitsplätze}}{\text{Brutto-Bauland}} = \frac{50}{3,82 \text{ ha}} = 13 \text{ Arbeitsplätze / ha}$$

8. Kosten

8.1 Kosten der öffentlichen Erschließung

- Kanalisation	ca. 285.000,00 DM
- Straßen, Wege, verkehrsbegleitende Grünanlagen	ca. 1.000.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca. 40.000,00 DM
- Straßenbeleuchtung	ca. 120.000,00 DM

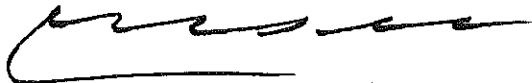
8.2 Planungskosten

- Topographische und grünordnerische Bestandsaufnahmen	ca. 30.000,00 DM
- Katasterpläne	ca. 500,00 DM
- Bebauungsplan und Grünordnungsplan	ca. 71.000,00 DM
- Neuvermessungskosten	ca. 50.000,00 DM
- Planungsnebenkosten	ca. 5.000,00 DM

Die Preise sind inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Hilzingen, den 24. September 1996

Der Bürgermeister:



Der Planer:

DIPL.-ING. (FH) FR. ARCHITEKT
ERWIN WIESER
UNTERE GIESSWIESEN 15
78247 HILZINGEN
TEL. 0 77 31/6 62 53 FAX 0 77 31/6 62 58

