

## **B E G R Ü N D U N G**

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

### **„KELLHOF – 3. ÄNDERUNG“**

Gemeinde Hilzingen  
Gemarkung Hilzingen

#### **INHALT**

1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND  
BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN
2. STÄDTEBAU UND PLANUNGZIELE
3. VORHANDENE NUTZUNGSARTEN
4. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE
5. BEBAUUNG
6. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ
7. VER- / ENTSORGUNG
8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNG
9. STÄDTEBAULICHE DATEN

## **1. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG UND BEZUG ZU ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN**

### **1.1 Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Kernort der Gemeinde Hilzingen. Es grenzt südlich direkt an die Bundesstraße B 314 an. Westlich wird das Plangebiet durch die „Dietlishofer-“ und östlich durch die „Gottmadinger Straße“ begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch den Grundstückszuschnitt der Parzellen nördlich der „Zwinghofstraße“ begrenzt.

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 3,3716 ha.

### **1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung**

Die Gemeinde Hilzingen hat im Jahr 2010 einen Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm LSP gestellt. In Zuge dieser Maßnahme soll der Ortskern wieder belebt und einer Nachverdichtung zugeführt werden.

Nachdem sich die Gemeinde in den vergangenen Jahren kontinuierlich an den Ortsränder weiterentwickelt hat, hat der Gemeinderat mit Überplanung des Gebiets „Kellhof“ nun beschlossen, die an den Ortskern angrenzenden Gebiete einer Nachverdichtung zuzuführen und eine weitere bauliche Entwicklungen zu ermöglichen.

Insbesondere die erheblichen Einschränkungen „älterer“ Bebauungspläne hinsichtlich Baumasse und Baugrenzen sollen durch großzügigere Festsetzungen ersetzt und so die Erweiterung vorhandener Wohngebäude und die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen erleichtert und ermöglicht werden.

Der Gemeinderat hat in den vergangenen Jahren mehreren Bauanträgen im Bereich der Zwinghofstraße zugestimmt, die nur mit erheblichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich waren. Um hier einer weiteren Einzelfallentscheidung vorzubeugen und zweckgemäße Planungen zu ermöglichen soll der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets grundlegend überplant werden.

Auch im Bereich der Sondergebiete sollen die von der Gemeinde bereits im Bebauungsplan bevorzugt vorgesehenen Nutzungen gestärkt und durch entsprechende Festsetzungen deren Attraktivität gesteigert werden. Hierbei soll vor allem ein Erhalt der Versorgungsfunktion und des Beherbergungsgewerbes im Vordergrund stehen. Die Gemeinde beabsichtigt auch die teilweise weit gefassten zulässigen Nutzungsarten hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit und der beabsichtigten Gestaltung des Orteingangs zu prüfen.

### 1.3 Verfahren

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im bebauten Siedlungsraum handelt, die Grundfläche in Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 Quadratmetern liegt und mit der Überplanung keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, kann der Plan nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

In der Sitzung vom 12.10.2010 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat beschlossen die Örtlichen Bauvorschriften „Kellhof – 3. Änderung“ in separater Satzung zu erlassen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 14.10.2010 veröffentlicht.

Um auszuschließen, dass die Planverwirklichung durch Bauvorhaben erschwert wird, die der zukünftigen planerischen Intention bzw. den beabsichtigten Festsetzungen entgegenstehen, wurde mit Beschluss vom 12.10.2010 eine Veränderungssperre (§§ 14 bis 18 BauGB) erlassen. Eine Erstbeschreibung diene als hinreichend konkretisierter Vorentwurf, der ein Mindestmaß dessen erkennen lässt, was Inhalt der Neufassung des Bebauungsplanes sein wird.

Entsprechend § 13 a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aus Gründen der Transparenz und der Einbeziehung der Bevölkerung, insbesondere der betroffenen Grundstückseigentümer, hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 12.06.2012 beschlossen, zu Beginn der Offenlage eine Informationsveranstaltung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. Diese fand am 19.06.2012 statt, bei der keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden

In der Sitzung vom 12.06.2012 hat der Gemeinderat dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt. Außerdem wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 02.07.2012 bis 02.08.2012 statt. Während dieser Frist sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, bis zum 02.08.2012 ihre Stellungnahme abzugeben. Die eingegangene Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung vom 13.11.2012 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.

Auf Basis der Stellungnahmen der IHK Hochrhein, der Stadtverwaltung Singen, des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee und des Regierungspräsidiums Freiburg Referat 21 Raumordnung wurde beschlossen das Sondergebiet SO1 „Markt“ in ein Mischgebiet umzuwandeln und die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte auf 800 m<sup>2</sup> zu begrenzen.

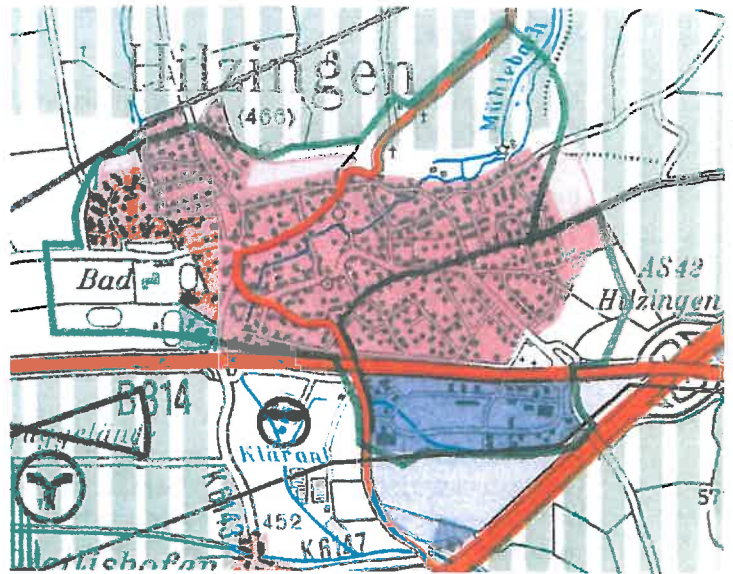
Aufgrund dieser Änderungen wurde beschlossen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 erneut zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 erneut öffentlich auszulegen. Entsprechend § 4 a Abs. 3 wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können und dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 30.11.2012 bis 14.12.2012 statt. Während dieser Frist sind von Seiten der Bürger keine Stellungnahmen eingegangen. Die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert, bis zum 14.12.2012 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 15.01.2013 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

#### 1.4 Bezug zum Regionalplan

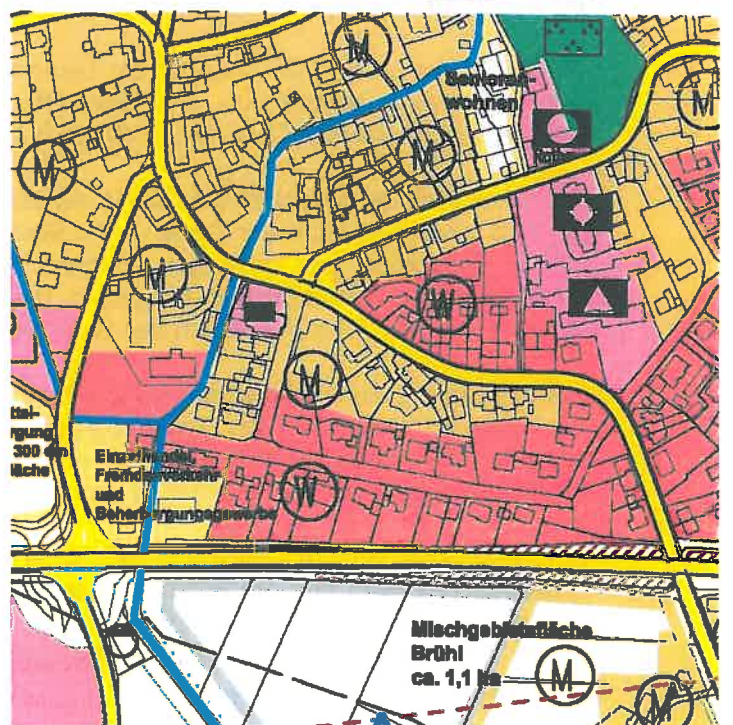
Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortschaft und ist im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.



#### 1.5 Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO und als Sondergebiet mit den Nutzungszwecken Einzelhandel, Fremdenverkehr und Beherbergungsgewerbe aus.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus der Darstellung im Flächennutzungsplan.



## **1.6 Bodenordnung**

Die Fläche des Plangebietes ist abgesehen von den öffentlichen Straßen, Wege und Grünflächen in Privateigentum. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Ebenso ist kein Grunderwerb durch die Gemeinde vorgesehen.

## **2. STÄDTEBAU UND PLANUNGSZIELE**

### **2.1 Grundsätzliches**

Für das Plangebiet bestehen insgesamt drei rechtskräftige Bebauungspläne.

Der bestehende Bebauungsplan „Kellhof“, rechtskräftig seit dem 09.01.1975 sieht für den Bereich des Plangebiets lediglich eine Bebauung entlang Zwinghofstraße vor. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind neben einigen bisher unbebauten Grundstücken auch Freiflächen vorhanden, die sich zur Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eignen.

Der bestehende Bebauungsplan „Kellhof – 1.Änderung“, rechtskräftig seit dem 16.02.1978, sieht bereits eine teilweise Nachverdichtung im Bereich der Fläche für einen Spielplatz vor.

Der bestehende Bebauungsplan „Kellhof – 2.Änderung“, rechtskräftig seit dem 02.11.1995, ermöglichte die Bebauung des Ortseingangs mit einem Einkaufsmarkt und einem Hotel/Motel.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kellhof – 3. Änderung“ soll nun dazu dienen, für die Erweiterung und die Ergänzung der bestehenden Bebauung grundsätzliche städtebauliche Planungsziele vorzugeben. Die Planung soll nicht bauliche Entwicklungen verhindern, sondern positive Planungen sichern. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Kellhof – 3. Änderung“ sollen die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben werden.

### **2.2 Städtebauliche Ziele**

Die Nachverdichtung des Plangebietes im Innenbereich soll im Sinne des Flächen sparenden Umgangs mit Grund und Boden gefördert werden. Das Maß der baulichen Nutzung soll jedoch auf den bisherigen Charakter des aufgelockerten und durchgrünten Gebietes abgestimmt sein. Das Maß der baulichen Nutzung mitbestimmende Grundflächenzahl soll die Obergrenzen nach § 17 BauNVO nicht erreichen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und Kubatur sollen aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Ortskern künftige eine Nutzung des Dachgeschosses, möglicherweise auch eine zweigeschossige Bauweise in allen Bereichen, ermöglichen. Künftig sollen Nebenanlagen und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll sich an der vorhandenen und der umgebenden Bebauung orientieren. Dazu wird die Zahl der Vollgeschosse beschränkt und eine Obergrenze für die Firsthöhe mit klarem Bezugsmaß auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) festgelegt.

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden und die in der Regel schwierige Einfügung zu erleichtern, werden Festsetzungen zu den Dachneigungen und zur Dachform getroffen.

Dabei sollen örtliche Besonderheiten aufgegriffen und weitergeführt werden. Hierzu wird der Gemeinderat in separater Sitzung die Örtlichen Bauvorschriften „Kellhof – 3. Änderung“ erlassen.

### **3. VORHANDENE NUTZUNGSARTEN**

Zunächst werden die derzeit zulässigen Nutzungen aufgeführt und deren ursprüngliche Begründung geklärt werden. Anschließend wird in einer Einzelbetrachtung jede einzelne Nutzung auf ihre städtebauliche Verträglichkeit geprüft werden. Hierbei soll insbesondere anlehnen an § 15 BauNVO geprüft werden, ob mögliche Nutzungen der Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen, oder ob Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Nachfolgend werden die Nutzungsarten in den bisherigen Bereichen separat betrachtet.

#### **3.1 Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan „Kellhof“** rechtsverbindlich seit dem 09.01.1975

Der Planbereich wurde als allgemeines Wohngebiet entsprechende § 4 der BauNVO 1968 ausgewiesen. Über die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs 3 BauNVO 1968 wurden keine Aussagen getroffen. Da keine abweichenden Festsetzungen zur BauNVO getroffen wurden ist davon auszugehen, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen auch nur ausnahmsweise zulässig sind.

#### **3.2 Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan „Kellhof - 1. Änderung“**

Im Rahmen einer 1. Änderung (rechtskräftig seit 05.04.1978) wurden der im Rechtsplan von 1975 vorgesehene Spielplatz verkleinert und weitere Wohnbauflächen ausgewiesen. Entsprechend der zum Satzungsbeschluss gültigen Baunutzungsverordnung BauNVO 1977 ergibt sich lediglich für die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs 3 Ziffer 6 eine geringfügige Veränderungen.

#### **3.3 Allgemeines Wohngebiet Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“**

Dieses allgemeine Wohngebiet umfasst nur den zwischenzeitlich als Vereinslokal und Wohnung umgenutzten ehemaligen Bahnhof und das sogenannte „Bahnwärterhaus“ der im Jahr 1966 stillgelegten „Randenbahn“.

Ziffer 3 der Begründung führt hierzu aus:

„Die Nutzung der bestehenden Gebäude im Norden des Änderungsgebietes soll durch die entsprechende Ausweisung weiterhin gesichert werden.“

Ziffer 3.1 der Textlichen Festsetzungen definiert auf Basis der BauNVO 1990 für diesen Bereich nachfolgenden Nutzungen: „Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Ziff. 1-3 können zugelassen werden. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind jedoch ausgeschlossen.“

In § 4 Abs. 3 Ziffer 1-3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

### **3.4 Sondergebiet SO1 Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“**

Ziel und Zweck der Planung war entsprechend Ziffer 3 der Begründung:

„Im größeren Teil des Änderungsgebietes soll eine Fläche zur Errichtung eines Einkaufsmarktes (Einzelhandel) zur notwendigen Versorgung der Gemeinde im Bereich des täglichen Bedarfes ausgewiesen werden. Entsprechend einem vorliegenden Gutachten, erfolgt die Grundversorgung der privaten Haushalte für den kurz- und mittelfristigen Bereich zu etwa 70 - 80% auswärts. Im Lebensmittelbereich fließen 57% der Kaufkraft in umgebende Gemeinden ab.“

Ziffer 3.2 der textlichen Festsetzungen definiert für den Bereich des Sondergebiet SO1 die Nutzung als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für Einkaufsmarkt und Mischnutzung". Entsprechend der Begründung wurden die Nutzungen eines Mischgebiets mit der Nutzung „großflächiger Einkaufsmarkt“ verknüpft. Zum Schutz der Wohnbebauung wurde zudem eine Marktgröße von unter 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gewählt.

Zulässig sind ein Einkaufsmarkt mit max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche entsprechend § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO, außerdem Wohnungen, Geschäfts- und Büroräume, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen.

Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, war ein zeitgemäßes Angebot an Waren im Kernort schon seit längerem nicht mehr gesichert. Die Gemeinde hat daraufhin in den Jahren 1995 (Kellhof – 2. Änderung) und 2004 (ZG-Raiffeisen) Sondergebietsflächen für Einkaufsmärkte ausgewiesen. Da diese Verkaufsflächen nicht erweiterungsfähig waren, wurde im Jahr 2008 im Bereich des Bebauungsplans „Brühl-Killwies“ eine weitere Fläche ausgewiesen.

Dies führte in der Folge nach Umsiedlung des ansässigen Marktes am Kellhof nicht wie geplant zur Ansiedlung eines neuen Discounters in der vorhanden Lokalität sondern zum Leerstand der vorhandenen Einkaufsmarktfäche im Sondergebiet SO1. Anfang März 2011 gelang es dem Eigentümer wieder kurzfristig ein Einzelhandelsunternehmen anzusiedeln.

### **3.5 Sondergebiet SO2 Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“**

Ziel und Zweck der Planung war entsprechend Ziffer 3 der Begründung:

„Im weiteren Bereich wird die bisher schon vorgesehene Bebauung mit einem Motel ermöglicht werden. Diesem soll ein Restaurant angeschlossen werden.“

Ziffer 3.3 der textlichen Festsetzungen definiert für den Bereich des Sondergebiet SO 2 nachfolgenden Nutzungen:

Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr und das Beherbergungsgewerbe". Zulässig sind Hotel- (Motel-) gebäude, Restaurant (Schank- und Speisewirtschaft).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Der Tourismus im Hegau hat in den vergangenen Jahren eine erhebliche Steigerung der Übernachtungszahlen verbuchen können. Im Jahr 2009 stiegen die Ankünfte um rund acht Prozent und die Übernachtungen um rund fünf Prozent. Insgesamt sind in Hilzingen jedoch nur wenige Beherbergungsbetriebe mit 9 oder mehr Betten vorhanden, so dass der vorhandene Standort gestärkt werden soll.

Bereits im ursprünglichen Bebauungsplan „Kellhof“ war in diesem Bereich ein Sondergebiet „Motel und Museum“ ausgewiesen.

## **4. ÖKOLOGISCHE ZIELE UND BELANGE**

### **4.1 Umweltbeitrag / Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

Mit der Planung zur städtebaulichen Ordnung des Plangebiets sind keine wesentlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Die Grundstücksflächen sind schon größtenteils bebaut, sodass auf den Umweltbericht verzichtet werden kann. Mit einer von der Gemeinde erstellten gutachterlichen Prüfung sind die artenschutzrechtlichen Belange abgearbeitet worden. Geschützte Arten wurden keine erkundet.

### **4.2 Festsetzungen im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne**

#### **Bebauungsplan „Kellhof“**

Im Bebauungsplan „Kellhof“ wurden Festsetzungen zur Gestaltung des Lärmschutzwalls und der Vorgärten getroffen. Entlang der Bundesstraße ist ein Lärmschutzwall mit Bepflanzung anzuordnen. Die Durchbildung des Lärmschutzwalls erfolgt im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde. Der Lärmschutzwall ist mit einer Wasserrinne an die Bundesstraße anzuschließen. Das Anlegen eines für Kinder nicht überkletterbaren Zauns entlang der Bundesstraße wird vorgeschrieben.

Im zeichnerischen Teil wurde eine öffentliche Grünanlage nördlich des Gehwegs der Zwinghofstraße eingeplant.

#### **Bebauungsplan „Kellhof – 1. Änderung“**

Der Bebauungsplan „Kellhof - 1. Änderung“ macht keine Aussagen hinsichtlich ökologischer Ziele und Belange. Für die Umwandlung des vorhandenen Spielplatzes wird werden die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kellhof“ übernommen.

### **Bebauungsplan „Kellhof 2.- Änderung“**

Im Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ wurden Festsetzungen zur Eingrünung der Sondergebiete getroffen.

Im Süden und im Westen des Plangebietes sollten Baum-Alleen mit hochwachsenden Laubbäumen zur Eingrünung des Ortsrandes angelegt werden. Die große Zahl der PKW-Stellplätze sollte ebenfalls mit Baumpflanzungen aufgelockert werden.

Zur Abschirmung des Flst.Nr. 13834 (Bahnhofstraße 14) werden entlang dieser südlichen Grundstücksgrenze 6 Garagen sowie überdachte Stellplätze mit geschlossener Rückwand erstellt. Die Garagen und die überdachten Stellplätze werden den privaten Wohnungen und dem Hotel- und Motelbetreiber zugeordnet. Die verbleibenden 3 offenen Stellplätze werden durch eine dichte Heckenbepflanzung abgeschirmt. Nach Osten zum bestehenden WA werden die Parkplätze durch eine Busch- und Heckenbepflanzung, in Absprache mit dem Grundstückseigentümer von Flst.Nr. 13839, abgeschirmt.

Der Übersichtsplan der Parkplätze und Außenanlage des Flst.Nr. 7465/7 wird in Bezug auf die Anordnung der nördlichen und östlichen nachbarrechtlichen Schutzmaßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes (Anlage zum Bebauungsplan).

Der natürliche Geländeverlauf darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich beeinträchtigt oder verändert werden. Die Geländegegebenheiten der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen. Stützmauern sind bis 1 m Höhe zulässig.

### **4.3 Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan „Kellhof – 3. Änderung“**

Der Bebauungsplan empfiehlt, die vorhandenen Obstbäume und heimischen Laubbäume soweit als möglich zu erhalten oder durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die vorhandenen nicht autochthonen Gehölze sowie die exotischen Baumarten wie Thuja, Robinien, Akazien usw. sind auf die Festsetzungen der Pflanz- und Erhaltungsgebote nicht anrechenbar.

Um den Wasserabfluss zu reduzieren, sollten für befestigte Flächen nur offenporige verwendet werden. Das unbelastete Dach- und Oberflächenwasser sollte soweit als möglich auf den Baugrundstücken zur Versickerung gebracht werden.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch die zusätzliche Bebauung beeinträchtigt. Neben der Minimierung der Oberflächenversiegelung wird auf fachgerechten Abtrag, ordnungsgemäße Lagerung und Wiederverwendung Wert gelegt.

Für den im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets angrenzenden und offen geführten Lauf des Mühlenbachs wird im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich die Sicherstellung der Gewässerrandstreifen festgesetzt.

## **5. BEBAUUNG**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend § 4 BauNVO soll der Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Festsetzung stützt sich dabei auf die vorhandene Nutzungsvielfalt. So sind derzeit neben freiberuflich Tätigen auch nicht störende Handwerks-, Handels- und nicht störende Gewerbetreibende vorhanden.

Gleichzeitig soll aber kein Mischgebiet entstehen, da bisher das Wohnen eindeutig überwiegt und nicht annähernd zu gleichen Teilen und gleichberechtigt nebeneinander sowohl gewerbliche Einrichtungen als auch Wohnnutzungen vorhanden sind. Außerdem sollen Einrichtungen aus den Bereichen Handel, Kultur, Freizeit, Verwaltung und Dienstleistung bevorzugt im Ortskern angesiedelt werden.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen nur die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Bei der Einzelfallbetrachtung gemäß § 15 BauNVO soll künftig aber ausreichend berücksichtigt werden, dass die gewerbliche Nutzung die festgelegten Richtwertwerte für Emissionen einhält und der Fahrverkehr für Kunden und die An- und Ablieferung mit dem Gebiet verträglich sein müssen.

Um den Bereich des allgemeinen Wohngebiets außerdem möglichst wenig mit zu- und abfahrenden PKW-/ und LKW-Verkehr zu belasten, wird eine Ansiedlung von Tankstellen nicht mehr vorgesehen. Gleiches gilt für Verwaltungen. Hier wird außerdem auf die von der Gemeinde bevorzugten Standorte in den Gewerbegebieten südlich der B314 und auf den Ortskern verwiesen.

Obwohl die Gemeinde die weitere Stärkung des Tourismus fördern will, soll im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets kein Beherbergungsgewerbe zugelassen werden. Auch hier muss zwangsläufig mit Störungen aufgrund der An- und Abfahrt von Gästen zu jeder Tag und Nachtzeit gerechnet werden, die nicht mit der überwiegenden Wohnnutzung vereinbar sind. Davon ausgenommen sollen private Fremdenzimmer und Ferienwohnungen als untergeordnete Bestandteile eines Wohngebäudes sein.

Sowohl eine fehlende landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebiets, wie auch die zu erwartenden baulichen Anlagen aus Glas und Folie zur Aufzucht von Pflanzen entsprechen nicht dem Gebietscharakter der vorhandenen Bebauung. Aus diesem Grund sollen Gartenbaubetrieb auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

#### **Mischgebiet MI**

##### **Flurstück Nr. 7465/17**

Der Bereich des ehemaligen Bahnhofs wurde im Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die derzeit vorhandene Nutzung als Vereinslokal und Wohnung im Obergeschoß lässt sich nur bedingt mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in Einklang bringen. Aus diesem Grund wird der Bereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Von den zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sollen jedoch die Ziffern 6 – 8 sowie § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Da die Erschließung des ehemaligen Bahnhofs über die Bahnhofstraße erfolgt, und um den Bereich des allgemeinen Wohngebiets außerdem möglichst wenig mit zu- und abfahrenden PKW-/ und LKW-Verkehr zu belasten, wird eine Ansiedlung von Tankstellen nicht vorgesehen. Entsprechend der Begründung zum allgemeinen Wohngebiet sollen Gartenbaubetrieb auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

**Flurstück Nr. 7465/7  
(ehemaliges Sondergebiet SO1 „Markt“)**

Die Gemeinde Hilzingen hat mit seinen 6 Teilorten eine Gemarkungsfläche von ca. 5.300 ha. Die Nahversorgung der Ortsteile erfolgt zwischenzeitlich ausschließlich über die im Kernort Hilzingen angesiedelten Einzelhandelsmärkte. Für die Erschließung der Flächengemeinde spielen die B314 und die L190 eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat frühzeitig die Ansiedelung der wichtigen Nahversorger in direkter Nähe zu diesen Verbindungsspanen gesucht.

An diesem Nutzungskonzept im Bereich des Orteingangs soll festgehalten und durch entsprechende Festsetzungen die Voraussetzungen zum Erhalt und zur Belebung dieses Bereichs geschaffen werden. Insbesondere mögliche Nutzungskonflikte (Rücksichtnahme) und Verdrängungseffekte (Trading-Down) durch andere Nutzungen sollen künftig ausgeschlossen werden.

Der Schwerpunkt der Nutzung soll weiterhin auf der ursprünglichen Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufsmarkt“ liegen. Da die Gemeinde im Landesentwicklungsplan nach Plansatz 3.3.7 jedoch als Kleinzentrum ausgewiesen ist, kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Betracht, wenn dies zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist. In ihren Stellungnahmen verweisen die IHK Hochrhein, der Stadtverwaltung Singen, des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee und des Regierungspräsidiums Freiburg Referat 21 Raumordnung gegenseitig, dass die Versorgung mit Sortimenten der Grundversorgung in Hilzingen „überdurchschnittlich“ gut ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan mit Stand vom 22.05.2012 hat die Gemeinde Hilzingen ausführlich dargelegt, dass sie für die Flächengemeinde Hilzingen mit ca. 8.300 Einwohnern einen Markt mit 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als zeitgemäßen „kleinflächigen“ Einzelhandel einstuft. In der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen kommt der Gemeinderat jedoch zum Entschluss, dass aufgrund der Größe des vorhandenen Grundstücks und der notwendigen Stellplätze eine Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> ausreichend ist.

Da der Markt auch künftig als kleinflächig einzustufen ist, entfallen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 Ziff. 2. Demnach sollen nur noch solche Einzelhandelsbetriebe einer vorsorgenden Planung zugeführt werden, die großflächig sind und die in Satz 2 genannten nicht nur unwesentlichen Auswirkungen erwarten lassen. Andere Einzelhandelsbetriebe, die zwar »großflächig« sind, aber trotzdem keine der genannten Auswirkungen erwarten lassen, oder solche Betriebe, die zwar »kleinflächig« sind, aber trotzdem solche Auswirkungen haben könnten, fallen nicht unter die Vorschrift und sind in den jeweiligen Baugebieten zulässig.

Aufgrund der bisher schon zulässigen Nutzungen soll künftig ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Der Ausschluss von gewissen Nutzungen im Sinne der Definition von Mischgebieten wird nachfolgend begründet.

➤ Tankstellen

Bereits im Bebauungsplan „Kellhof- 2.Änderung“ wurde in der Begründung die Problematik der Ein- und Ausfahrt intensiv geprüft. Die Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße K 6143 wurde in der Nordwestecke des Plangebietes angeordnet. Im Bereich der Kreuzung B 314 / K 6143 ist entsprechend der Eintragung im Plan eine Einfahrt zur Anlieferung des Einkaufsmarktes durch LKWs zulässig. Die Andienung des Verbrauchermarktes hat grundsätzlich von dieser Einfahrt in Vorwärtsfahrt über die nördliche Ausfahrt zu erfolgen.

Die im Bereich der Andienung des Verbrauchermarktes gelegenen Parkstände sind ausschließlich dem Personal vorbehalten. In den übrigen, an die Bundesstraße und die Kreisstraße angrenzenden Bereichen, sind Ein- und Ausfahrtsverbote angeordnet.

Im Jahr 2006 wurde auf der gegenüberliegenden Seite der Kreisstraße K 6143 der Bebauungsplan „Ehem. ZG- Raiffeisenareal“ zum Bau eines großflächigen Einzelhandels ausgewiesen. Trotz großzügigem Ausbau des Kreuzungsbereichs mit der Straße zum Sportgelände kommt es immer wieder zu Verkehrsbehinderungen.

Aufgrund der zu erwartenden erheblichen Zunahme von LKW-Verkehr im Zuge des Baus einer Tankstelle, besteht die Gefahr des Rückstaus auf die B 314, der Abbiegespuren und dem Kreuzungsbereich. Da die Verkehrssituation auf der B314 im Bereich des Ortseingangs bereits ein Gefahrenpotential darstellt, soll auf die Möglichkeit zur Errichtung einer Tankstelle verzichtet werden.

➤ Gartenbaubetriebe

Gartenbaubetriebe waren bislang nicht zulässig und sollen aufgrund einer fehlenden landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

➤ Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bereits im Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ wurden die zulässigen Vergnügungsstätten eingeschränkt. Demnach sind nur Vergnügungsstätten zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind. Hier wurde bereits versucht, einer Niveauabsenkung und Verdrängung hochwertiger Nutzungen (Einkaufsmärkte) entgegen zu wirken.

Die Gemeinde hat den Bereich des Ortseingangs als vorrangigen Standort für die Nahversorgung ausgewiesen. Um die Existenz der Ladengeschäfte zu sichern, soll vor allem einer unverhältnismäßigen Steigerung des Mietniveaus und einer damit verbundenen Verdrängung des Einzelhandels durch Vergnügungsstätten entgegen gewirkt werden. Anderenorts hat sich gezeigt, dass insbesondere Spielhallen sich dadurch nachteilig auswirken, dass sie bei hoher Renditeerwartung und geringem Investitionsbedarf das Mietniveau eines Standorts nach oben treiben. Insbesondere dieser Effekt ist geeignet, durch die Verdrängung des Handels bzw. des Gewerbes negative Entwicklungen auszulösen. Wie unter dem Punkt Einzelhandel bereits erläutert verschiebt sich zunehmend die Größe der Verkaufsfläche als Grenze zum großflächigen Einzelhandel nach oben. Daraus lässt sich ableiten, dass Discounter und Vollsortimenter immer größere Verkaufsflächen benötigen, um ein zeitgemäßes Sortiment an Waren anzubieten. Eine Reduktion der Verkaufsfläche und der Stellplatzzahlen zugunsten von Vergnügungsstätten schränkt deshalb die Wettbewerbsfähigkeit des Einzelhandels am Standort ein.

Bisher ausgeschlossen waren die kerngebietstypischen Vergnügungsstätten. In der obergerichtlichen Rechtssprechung hat sich dafür eine Grenze von 100 m<sup>2</sup> Grundfläche für eine kerngebietstypische Spielhalle herauskristallisiert. Es wurde in der Rechtsprechung aber auch klar gestellt, dass außerdem die Umstände des Einzelfalls zu betrachten sind, insbesondere die Anziehungskraft und den Einzugsbereich der Spielhalle. Die verkehrsgünstige Lage an der B314 lässt einen hohen externen Publikumsverkehr erwarten, zumal der sehr große Einzugsbereich bis in den „Randen“ reicht, da die einzigen kerngebietstypischen Spielhallen in den Städten Singen und Blumberg sind.

Da die Nutzung „Einzelhandel“ auf dem Grundstück in den Vordergrund gestellt wurde, bisher in der näheren Umgebung keine Vergnügungsstätten vorhanden sind und ein Trading-Down Effekt zu erwarten ist, soll jegliche Art von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

### **Sondergebiet SO2**

Das Sondergebiet SO2 wurde gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Gebiet für den Fremdenverkehr und das Beherbergungsgewerbe" ausgewiesen und lässt vorrangig die Bebauung mit Hotel-/Motel-Gebäuden und Restaurants (Schank- und Speisewirtschaft) zu.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, und Betriebsleiter, verbunden mit der Bedingung, dass diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Zulässigkeit des Beherbergungsgewerbes unterliegt keinerlei Beschränkungen, bis auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO.

Es muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Schank- und Speisewirtschaft um ein größeres Einzugsgebiet handelt und sich die von dieser Nutzung ausgehenden Auswirkungen nicht als grundsätzlich gebietsverträglich einstufen lassen.

Die relativ störenden Auswirkungen von Schank- und Speisewirtschaften durch Verkehrslärm der Benutzer und das hinlänglich bekannte »Drum und Dran« des Umfeldes eines solchen Betriebs kann den Bewohnern des angrenzenden Wohngebietes nur im Rahmen der zulässigen Immissionsrichtwerte zugemutet werden. Da im Anlagenbegriff weder die Größe noch die Art des Beherbergungsgewerbes und des gastronomischen Betriebs abgeleitet werden kann, muss im Baugenehmigungsverfahren der Einzelfall geprüft und die Zulässigkeit nach § 15 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nachgewiesen werden (BVerwG, B v. 27.12.95).

Ein kleines Restaurant eines Hotels kann sich in einem als allgemeines Wohngebiet einzustufenden Baugebiet einfügen, wenn das Restaurant überwiegend der Bewirtung der Hotelgäste aus der näheren Umgebung dient (VGH BW, U. v. 17. 4. 86 - 8 S 3239/85 -, BauR 87, 50 = BRS 46 Nr. 43). Bauplanungsrechtlich bestehen keine Bedenken gegen einen Restaurationsbetrieb, der zu einem Hotel gehört, wegen seiner Güte jedoch auch Fremdgäste bewirtet. Für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit kommt es darauf an, dass der Restaurationsbetrieb von der Größe des Gastraums her – unabhängig von seiner qualitativen Leistung - im Verhältnis zu dem Beherbergungsbetrieb von untergeordneter Bedeutung ist. Durch den An- und Abfahrtsverkehr der Tagesgäste dürfen die bereits vorhandenen Störungen durch den Beherbergungsbetrieb nicht nennenswert verstärkt werden, um dem Gebot der Rücksichtnahme gegenüber der nachbarschaftlichen Umgebung zu entsprechen.

Da bei der Ausweisung des Sondergebiets Wert auf Ansiedelung eines Beherbergungsbetriebs gelegt wurde, ist Wohnnutzung in diesem Bereich nur ausnahmsweise im betrieblichen Zusammenhang (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und der Hauptnutzung untergeordnet zulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

|                                                                               | <u>geplante Festsetzung</u> | <u>best. Festsetzung</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet – „Kellhof“ und „Kellhof – 1. Änderung“                |                             |                          |
| Grundflächenzahl (GRZ)                                                        | 0,40                        | 0,25                     |
| Geschossflächenzahl                                                           | wird nicht festgesetzt      | (bei II) 0,50            |
| Zahl der Vollgeschosse                                                        | 2 Vollgeschossen            | I bzw. II                |
| WA 1: Firsthöhe für Satteldächer (HFS):                                       | max. 8,40 m                 |                          |
| WA 2: Firsthöhe für Satteldächer (HFS):                                       | max. 10,00 m                |                          |
| WA 3: Firsthöhe für Satteldächer (HFS):                                       | max. 12,00 m                |                          |
| Traufhöhe                                                                     | wird nicht festgesetzt      |                          |
| Höhe Kniestock (Decke bis Pfette)                                             |                             | 0,30 m                   |
| Traufhöhe Nebengebäude                                                        | wird nicht festgesetzt      | 2,50 m                   |
| Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO                           |                             |                          |
| Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt. |                             |                          |

|                                                                                               | <u>geplante Festsetzung</u> | <u>best. Festsetzung</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet und – „Kellhof Sondergebiet SO1– 2. Änderung“<br>– künftig Mischgebiet |                             |                          |
| Grundflächenzahl (GRZ)                                                                        | 0,60                        | 0,40                     |
| Geschossflächenzahl                                                                           | wird nicht festgesetzt      | 0,60 bzw. 0,80           |
| Zahl der Vollgeschosse                                                                        | 2 Vollgeschossen            | I bzw. II                |
| Firsthöhe für Satteldächer (HFS):                                                             | max. 12,00 m                | 12,00 m bzw. 11,60       |
| Traufhöhe                                                                                     | wird nicht festgesetzt      | 4,80 m bzw. 6,50         |
| Attikahöhe bei Flachdächern                                                                   | max. 8,00 m                 | max. 7,30 m              |
| Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO                                           |                             |                          |
| Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.                 |                             |                          |

#### Sondergebiet SO2

|                                                                               |                        |              |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|
| Grundflächenzahl (GRZ)                                                        | 0,60                   | 0,40         |
| Geschossflächenzahl                                                           | wird nicht festgesetzt | 1,0          |
| Zahl der Vollgeschosse                                                        | 3 Vollgeschossen       | III          |
| Firsthöhe für Satteldächer                                                    | max. 12,00 m           | max. 12,00 m |
| Traufhöhe für Satteldächer                                                    | wird nicht festgesetzt | max. 10,00 m |
| Attikahöhe bei Flachdächern                                                   | max. 10,50 m           | max. 9,50 m  |
| Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO                           |                        |              |
| Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt. |                        |              |

## 6. VERKEHR / LÄRMSCHUTZ

### 6.1 Erschließungsstraßen

Die Verkehrserschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Straßen gesichert. Die Zwinghof- und die Bahnhofstraße haben für die Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets eine ausreichende Ausbaubreite. Die Anbindung beider Straßen an die Gottmadinger Straße ist ausreichend ausgebaut. Zur Sicherung der Ausfahrt der Zwinghofstraße auf die Gottmadinger Straße müssen die notwendigen Sichtdreiecke im Bebauungsplan eingetragen werden. Ein Anschluss an die Dietlishofer Straße besteht nicht. Im Bebauungsplan „Kellhof - 2. Änderung“ ist am westlichen Ende der Zwinghofstraße im Bereich des ehem. Bahnhofs ein Wendehammer für PKW dargestellt. Dieser wurde nicht realisiert, da die Länge der Stichstraße minimal ist. Eine Wendemöglichkeit für PKW besteht in Verbindung mit der Zufahrt zu Flst.Nr. 250/ 7 im Bereich des Grünstreifens.

Die Erschließung des Misch- und des Sondergebiets erfolgt über die Kreisstraße K 6134 „Dietlishofer Straße“. Die Straße hat einen ausreichenden Ausbau. Entsprechende Ein- und Ausfahrtsregelungen werden aus dem Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ übernommen. Die Zufahrt von der Dietlishofer Straße zu Flst.Nr. 7465/8 (Hotel) ist durch private Überfahrtrechte geregelt. Die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrt wurde an anderer Stelle ausgeführt und die im Grundbuch ausgewiesenen Garagengrundstücke 7465/9 bis 7465/16 befinden sich derzeit im Zufahrtsbereich. Der Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ regelt, dass die innere Erschließung Sache der Bauherren oder Grundstückseigentümer ist, wobei gegenseitige Geh- und Fahrrechte zu bewilligen sind.

Eine Fußwegverbindung ist im Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ auf dem Flst.Nr. 7465/1 zwischen der Zwinghofstraße und den Sportstätten ausgewiesen. Diese wird derzeit zur Erschließung des Planbereichs SO2 genutzt. Für eine geordnete Erschließung und zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit wird am Nordrand des Plangebiets eine Erschließungsstraße- als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohn- und Spielstraße) ausgewiesen.

Grenzbauten, Stützmauern und Einfriedigungen auf Baugrundstücken müssen entlang der Straßenkanten einen Abstand von 50 cm einhalten. Dies soll Beschädigungen von Bauteilen durch Schneeräum- und Straßenreinigungsgeräte sowie durch überstehende Teile und Ladungen von Lastkraftwagen verhindern.

## **6.2 Ruhender Verkehr, Park- und Stellplätze**

Im Bereich des Flst.Nr. 13848 sind sowohl im Bebauungsplan „Kellhof“ wie auch im Bebauungsplan „Kellhof – 1. Änderung“ 7 öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Aufgrund des sehr großzügigen Grundstückszuschnitts und der vorhandenen Ausbaubreite der „Zwinghofstraße“ sind keine öffentlichen Stellplätze notwendig, insbesondere da abweichend von der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze) künftig die Ausweisung von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf den Baugrundstücken verlangt wird.

Für den Bereich des Misch- und des Sondergebiets wurde festgesetzt, dass die Anordnung der notwendigen Pkw-Stellplätze entsprechend Einzeichnung im Plan als Vorschlag anzusehen ist. Die Nachweise der erforderlichen Anzahl sind entsprechend der Landesbauordnung zu führen.

## **6.3 Fußwege**

Eine Fußwegverbindung ist im Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ auf dem Flst.Nr. 7465/1 zwischen der Zwinghofstraße und den Sportstätten ausgewiesen. Diese Verbindungsfunktion soll künftig durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Wohn- und Spielstraße) gesichert werden.

Die im Bebauungsplan „Kellhof – 1. Änderung“ ausgewiesene Fußwegverbindung zwischen Gottmadinger Straße und dem Flst.Nr. 13848 wurde nicht ausgebaut. Eine Notwendigkeit der Verbindung ist nicht gegeben.

## **6.4 Lärmschutz**

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Bundesstraße B314. Im Bebauungsplan „Kellhof“ wurde bereits ein Lärmschutzwall vorgesehen. Außerdem halten die Gebäude einen Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße ein. Im Bereich des Misch- und des Sondergebiets und der Flst.Nr. 13849 wird der Abstand auf 15 m reduziert.

Bei einer Veränderung der Gebäudehöhe ist jedoch im Obergeschoß an den der Straße zugewandten Fassaden eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet zu erwarten.

Da die Bebauung zu einem großen Teil bereits abgeschlossen ist und keine öffentlichen Freiflächen zur Verfügung stehen, eröffnen sich keine Möglichkeiten durch vergrößerte Abstandsflächen oder aktive Lärmschutzmaßnahmen die Immissionen zu verringern.

Ein Ausgleich muss deshalb durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Schallschutzmaßnahmen bzw. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung bei unbebauten Grundstücken) vorgenommen werden. Durch entsprechende Festsetzungen in unterschiedlichen Lärmpegelbereichen werden diese Maßnahmen planungsrechtlich abgesichert.

Um die Immissionen des Sondergebiets in das allgemeine Wohngebiet möglichst gering zu halten, sollte eine Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen gewählt werden, die den Lärm aus den Bereichen der Stellplätze abriegelt. Hierzu hat der Bebauungsplan „Kellhof – 2. Änderung“ unter Ziffer 12.3 bereits Aussagen getroffen. Sofern dies nicht möglich ist, muss mit Lärmschutzwällen und –wänden die Einhaltung der Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet sichergestellt werden. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Sondergebiet muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

### **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebiets erfolgt im Mischsystem. Die verunreinigten Abwässer werden so der Verbandskläranlage Ramsen zugeführt. Das unbelastete Regenwasser soll künftig auf den privaten Grundstücken versickert oder in Zisternen zurückgehalten werden.

Es wird empfohlen die Versiegelung möglichst gering zu halten und durch begrünte Dächer Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Mit Leitungsführung im Bereich der Flst.Nrn. 13848 und 13849 unterquert ein Hauptsammler der Gemeinde Hilzingen die Bundesstraße 314. Die vorhandene Leitung ist durch Eintrag eines Leitungsrechts gesichert. Dieses Leitungsrecht darf nicht überbaut werden.

### **Bachläufe**

Im Bereich des Flst.Nr. 8163 zwischen dem Einkaufsmarkt und dem Motel befindet sich der verdohlte Mühlebach. Er wird in zwei Stahlbetonrohren geführt. Das Westliche der Rohre ist in einem kleinen Bereich vom Einkaufsmarkt freitragend überbaut.

Diagonal durch den Parkplatz auf Flst.Nr. 7465/7 bis zu den Sportstätten verläuft der verdohlte Steppachgraben, der aus der Straße „Am Sportplatz“ kommend in die Verdohlung des Mühlebachs mündet. Die Leitungsführung ist durch ein eingetragenes Leitungsrecht gesichert. Die Überbaubarkeit beider Bachläufe ist in den Bauvorschriften des Bebauungsplans „Kellhof – 2. Änderung“ nicht geregelt. Für den Unterhalt oder Ersatz der Verdohlung wurden keine Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan „Kellhof – 3. Änderung“ soll geregelt werden, dass die beiden das Plangebiet querenden Bachläufe künftig im Bereich der ausgewiesenen Leitungsrechte nicht überbaut werden dürfen.

Für den im Nordwestlichen Bereich des Plangebiets angrenzenden und offen geführten Lauf des Mühlebachs wird im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich die Sicherstellung des Gewässerrandstreifens festgesetzt.

#### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Hilzingen und ist gesichert. Regenwassernutzungsanlagen sind zugelassen, soweit sie den Forderungen der Hygiene und der Gemeindewasserversorgung (Wasserwerk) entsprechen.

#### **Nahwärmenetz**

Die Hauptzuleitung zum Kernort des Nahwärmenetzes der Gemeinde unterquert die Bundesstraße B134 im Bereich der Gottmadinger Straße. Die Leitung wird einerseits in der Gottmadinger Straße zur Schule und andererseits Richtung West über die Zwinghofstraße und das Flst.Nr. 7465/1 bis zur Dietlishofer Straße und weiter zu den Hegau-Hallen geführt. Sofern die Leitung nicht im Straßenkörper liegt, ist sie nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Strom, Telekommunikation**

Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der ENERGIEDIENST GmbH Rheinfelden, für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Im westlichen und südwestlichen Bereich (Grundstücke Flst.-Nr. 7465/1 und 8656) verläuft teilweise ein 20-kV-Kabel des Kraftwerks Laufenburg. Dieses Kabel ist dinglich gesichert.

#### **Müllbeseitigung**

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden vom Müllabfuhrzweckverband bzw. öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

### **8. GEMEINBEDARF UND FOLGEEINRICHTUNGEN**

#### **Spielplatzbedarf**

Für das Gebiet wurde im Bebauungsplan „Kellhof“ bereits eine Fläche für einen Spielplatz vorgesehen. Diese Fläche wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Kellhof – 1. Änderung“ reduziert. Der Spielplatz wurde nie eingerichtet, da am Ende der Zwinghofstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet der Spielplatz auf dem Schulhof der Grund- und Werkrealschule zur Verfügung steht.

Für Kleinkinder stehen auf den ausgewiesenen Wohngrundstücken ausreichend private Spielflächen zur Verfügung. Jugendliche treffen sich im Zentrum des Ortes und bei Angeboten der zahlreichen Vereine zur Beschäftigung in der Freizeit.

Auf die Ausweisung und Anlage eines öffentlichen Spielplatzes im Plangebiet wird aus diesen Gründen verzichtet.

### **Öffentliche Grünflächen**

Entlang der „Zwinghofstraße“ ist ein strassenbegleitender Grünstreifen im Bebauungsplan „Kellhof“ bereits ausgewiesen. Dieser ist mit Platanen bepflanzt. Der Grünstreifen bietet wenig Aufenthaltsqualität. Diese Grünfläche bleibt ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Sie soll gegebenenfalls ökologisch aufgewertet werden.

### **Sonstige Gemeinbedarfsflächen**

Gemeinbedarfsflächen für öffentliche Einrichtungen sind im Plangebiet nicht erforderlich.

### **Weitere Folgeeinrichtungen**

Kindergärten, die Grund- und Werkrealschule sowie kulturelle und kirchliche Einrichtungen sind im Ort vorhanden. Weiterführende Schulen gibt es in der Nachbarstadt Singen.

Ladengeschäfte für den täglichen Bedarf, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **9. Städtebauliche Daten**

### **Flächenbilanz**

|                        |           |          |
|------------------------|-----------|----------|
| Fläche des Plangebiets | 3,3716 ha | 100,00 % |
|------------------------|-----------|----------|

Hilzingen, 15.01.2013

Bürgermeister:



Planer:



