

GEMEINDE HILZINGEN
BEBAUUNGSPLAN "GIESSWIESEN"

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeines:

Geltungsbereich:

Das geplante Gewerbegebiet liegt in den Gewannen "Ob den Gießwiesen" und "Untere Gießwiesen"; es wird begrenzt im Süden vom Gießwiesengraben und vom Feldweg 8702, im Norden von der B 314, im Osten von der Katzenthaler Straße und im Westen von der Gottmadinger Straße (L 190).

Anlaß für die Planaufstellung:

In der Gemeinde Hilzingen besteht trotz der Erweiterung des Gewerbegebietes "Forsterbahnried" (Bebauungsplan "Weidgang") ein nachweisbarer Bedarf an gewerblich nutzbaren Flächen. Das Gewerbe der Gesamtgemeinde soll im Ortsteil Hilzingen konzentriert werden, so daß auch der Nachfrage aus den übrigen Ortsteilen genügt werden muß. Außerdem ist zu erwarten, daß als Folge des inzwischen festgestellten Anschlusses der Autobahn an die wichtige B 314 in Hilzingen, dort unmittelbar angeschlossene Gewerbeflächen für bestimmte, z.B. verkehrsorientierte Betriebe, rasch an Bedeutung gewinnen und gesucht werden. Der Gemeinderat sieht sich daher veranlaßt, den Bebauungsplan für ein neues Gewerbegebiet aufzustellen.

Grundkonzept im Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan für Hilzingen sieht in den "Gießwiesen" ein größeres Gewerbegebiet vor, das - dem Bedarf folgend - in drei Bauabschnitten erschlossen werden soll, und zwar von Osten beginnend. Da das Gewerbegebiet wegen der Erschließung, des Anschlusses an die L 190, der Eingliederung der bestehenden Gebäude und Betriebe und wegen der Grünplanung unter Einbeziehung des Gießwiesengrabens als Einheit geplant werden muß, wird unabhängig von der Realisierung in Abschnitten, der Gesamtplan zur Genehmigung vorgelegt. Unter dieser Voraussetzung hat auch der Regionalverband dem Gesamtplan zugestimmt, nachdem die Planfeststellung für den Autobahnanschluß Hilzingen sicher war.

2. Bebauung:

Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet; auch die bereits bestehenden Betriebe werden, ihrer Nutzung entsprechend, in das Gewerbegebiet einbezogen.

Maß der baulichen Nutzung: Höchstens 2 Vollgeschosse bei Geschosflächenzahlen von 0,6 bis 1,0. Im Rahmen besonderer Bauweise soll eine Gebäudelänge von max. 75 m zulässig sein.

Städtebauliche Gestaltung:

Das geplante Gewerbegebiet ist von allen Seiten gut einzusehen, zumal auch auf dem großen, anschließenden Wiesengelände im Süden nur wenig höherer Bewuchs vorhanden ist. Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden, wurden Höhe und Länge der Bauten beschränkt. Darüber hinaus ist es vorgesehen, das Baugebiet ringsum mit flächenhafter Sichtschutzbepflanzung abzuschirmen.

Mit Hilfe von anzupflanzenden Baumreihen und mit zusätzlicher Bepflanzung des Gießwiesengrabens soll die Gesamtfläche gegliedert werden. Soweit es die betrieblichen Verhältnisse zulassen, sind auch die einzelnen Grundstücke - besonders deren Vorgärten - mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

3. Verkehr:

Das Gesamtgebiet wird von der B 314 und von der L 190 her erschlossen, wobei eine durchgehende Verbindung zwischen diesen beiden Straßen hergestellt wird. Die Zufahrt von der B 314 steht im Zusammenhang mit dem Anschluß der Autobahn in Hilzingen und wird als Kreuzung mit Abbiegespuren ausgebaut; Letzteres gilt auch für den Anschluß an die L 190. Über die vorhandenen Unterführungen ist eine kreuzungsfreie Verbindung mit dem Ortskern gegeben. Zwei Erschließungsstraßen unterteilen das Gebiet in drei Zonen, ergänzt durch Fuß- und Radwege. Eine wichtige Funktion, die erhalten bleiben muß, hat der Weg neben der B 314; er dient als Radweg für den Schüler- und Berufsverkehr. Eine Unterführung der Zufahrt zum Gewerbegebiet ist daher erforderlich mit Anschluß an die Katzenthaler Straße.

4. Ver- und Entsorgung:

Elektrische Energie wird vom Kraftwerk Laufenburg zugeführt. Zwei Hochspannungsleitungen, die zur Zeit noch über das Baugebiet laufen, werden abgebaut und durch eine neue Leitung am Südrand ersetzt. Eine Bebauung im eingetragenen Sicherheitsbereich der Leitung muß nach den Vorschriften des Kraftwerkes erfolgen. Die vorhandene Transformatorenstation wird durch eine weitere ergänzt. Die Kanalisation wird im Trennsystem angelegt. Schmutzwässer werden der Sammelkläranlage Hilzingen, Oberflächenwasser dem Gießwiesengraben zugeführt. Eine ausreichende Wasserversorgung aus dem Ortsnetz ist gesichert und wird vom Wasserwirtschaftsamt bestätigt.

5. Bodenordnende Maßnahmen:

Ein Teil der bodenordnenden Maßnahmen wird im Rahmen der Autobahnplanung vollzogen. Wenn sich die Zuteilung der übrigen Flächen nicht auf dem Wege der Vereinbarung lösen läßt, wird ein ordnungsgemäßes Umlegungsverfahren eingeleitet und durchgeführt.

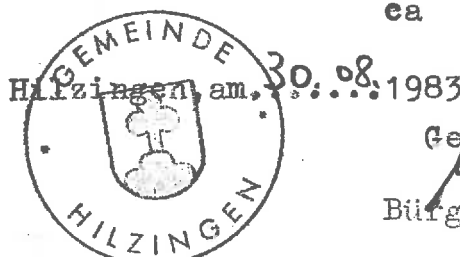
6. Kosten der Erschließung:

Die Kosten für die Zufahrt zum Gewerbegebiet von der B 314 fallen in den Bereich des Autobahnbaues. Auch wenn zunächst nur der östliche Bauabschnitt erschlossen werden soll, muß ein Großteil der Kanalisation und der Wasserversorgung bereits für das Gesamtgebiet verlegt werden. Im Hinblick hierauf muß mit Erschließungskosten in Höhe von ca DM 800 000 gerechnet werden.

7. Planerische Daten:

Gesamtgebiet	ca 17 ha	
1. Bauabschnitt	ca 7 ha	(41 %)
Verkehrsfläche gesamt	ca 2 ha	(12 %)
Sichtschutzbepflanzung gesamt	ca 0,85ha	(5 %)
Gießbach, öffentliche Grünflächen	ca 0,65ha	(4 %)
Nettobauland gesamt	ca 13,5 ha	(79 %)

Planer
Bain
freier Architekt BDA



Gemeinde
Helm
Bürgermeister