

B E G R Ü N D U N G

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„EHM. ZG-RAIFFEISEN-AREAL“

Gemeinde Hilzingen
Gemarkung Hilzingen

INHALT :

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation
2. Einleitungsantrag
3. Anlass der Planung
4. Ziel und Zweck der Planung
 - 4.1 Allgemeine Ziele
 - 4.2 Städtebauliche Ziele
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Ökologische Ziele
 - 4.5 Ver- und Entsorgung
5. Planungsrechtliche Festsetzungen
6. Umweltbericht und Grünordnung
7. Kosten und Plandaten

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt am Südwestrand des Kernortes der Gemeinde Hilzingen im Nordwestsegment des Kreuzungsbereichs zwischen der Bundesstraße B 314 und der Kreisstraße K 6143. Der Geltungsbereich ist im Vorhaben- und Erschließungsplan durch das umgrenzende Planzeichen dargestellt.

Die Größe des Plangebiets beträgt 1,1281 ha.

Das Gelände wurde bis zum 30.06.2005 von der Landwirtschaftlichen Zentralgenossenschaft – ZG Raiffeisen eG – genutzt. Neben den Lagerhallen für landwirtschaftliche Produkte wurde bis dahin ein Bau- und Gartenmarkt betrieben. Die vorhandenen Gebäude einschließlich der großflächig versiegelten Freiflächen eignen sich nicht für die zukünftige Nutzung und sollen abgebrochen bzw. zurückgebaut werden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das öffentliche Gelände der gemeindeeigenen Sportanlagen. Im Norden wird es begrenzt durch die Zufahrtstraße zum Sportgelände und den Parkplatz der „Hegau-Hallen“ (Sport- und Mehrzweckhallen). An der Südseite schließt das Plangebiet an den die Bundesstraße B 314 begleitenden Wirtschaftsweg an, und im Osten an die Dietlishofer Straße (K 6143). Die Dietlishofer Straße bildet die Trennung zum bestehenden Plangebiet „Kellhof“ in welchem sich ein Discount-Markt und ein Hotel mit Restaurant befinden.

Bei den zu überplanenden Grundstücken handelt es sich um einen planungsrechtlich bisher nicht erfassten, jedoch im Zusammenhang mit der ehemaligen „Randenbahn“ und dem früheren Bahnhofsgelände historisch bebauten Ortsrandbereich. In der maximalen Ausdehnung von Norden nach Süden (ca. 147 m) hat das Gelände eine nach Süden in Richtung zur B 314 hin abfallende Neigung von etwa 2,2 % (ca. 3,28 m). Den ökologischen Zustand beschreibt die Bestandaufnahme im Umweltbericht.

2. Einleitungsantrag

Die EDEKA-Handelsgesellschaft Südwest GmbH, Edekastraße 1, 77656 Offenburg hat als Vorhabenträger den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und nachgewiesen, dass sie zur Durchführung des Vorhabens in der Lage ist.

Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben. Zwischen der Gemeinde Hilzingen und der EDEKA Handelsgesellschaft GmbH wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag für das Vorhaben geschlossen.

3. Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll dem Vorhabenträger, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ermöglichen, den bisher an der Gottmadinger Straße angesiedelten Lebensmittelmarkt umzusiedeln. Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, sind am bisherigen Standort ein zeitgemäßes Einkaufen und somit auch die Betreibung des heutigen Lebensmittelmarktes mittelfristig nicht mehr gesichert. Der bestehende Lebensmittelmarkt mit ca. 700 qm Gesamtverkaufsfläche ist nicht erweiterungsfähig. Darüber hinaus ist die dortige Verkehrssituation absolut unbefriedigend. Die Anlieferung, die über eine Wohnstraße erfolgt, hat in der Vergangenheit bereits zu gerichtlichen Auseinandersetzungen durch Klagen betroffener Nachbarn geführt. Die Anzahl der PKW-Stellplätze ist nicht ausreichend und ein ungeordnetes Parken beeinträchtigt regelmäßig den Ausfahrtsbereich des nebenan liegenden Feuerwehrgerätehauses. Der bisherige Edeka-Markt soll deshalb zugunsten des projektierten Standortes aufgegeben werden.

Die moderne Ausstattung der Verkaufsbetriebe mit Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigeren Gängen zum Befahren mit Einkaufswagen oder zum Einräumen sowie zur besseren Präsentation der Waren erfordern heute mehr Verkaufsfläche als früher. Zur langfristigen Sicherung der Lebensmittel-Vollversorgung, der Kundennähe und der Verbraucherakzeptanz im Verflechtungsbereich der Gemeinde Hilzingen ist eine Verkaufsfläche von 1.300 qm angemessen. In einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg (Urteil vom 13.07.2004 – 5 S 1205/03) wird darauf hingewiesen, dass zwar bestehende Märkte auf einer Verkaufsfläche von mindestens 900 qm noch wirtschaftlich betrieben werden können, bei neuen Märkten, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen für einen wirtschaftlichen Betrieb jedoch rund 2000 qm Geschossfläche (also 1300 bis 1500 qm Verkaufsfläche) nötig sind.

Aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche fällt das Projekt unter den Begriff des „großflächigen Einzelhandels“ und ist damit nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig.

4. Ziel und Zweck der Planung

4.1 Allgemeine Ziele

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist die Gemeinde Hilzingen als Kleinzentrum ausgewiesen. Entsprechend dem Regionalplan sind die Kleinzentren so auszubauen, dass sie den häufig wiederkehrenden Bedarf der Grundversorgung des Verflechtungsbereichs abdecken können. Planungsziel der Gemeinde Hilzingen ist es, eine Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung, verbunden mit einer Verminderung des Kaufkraftabflusses und der Reduzierung der zurückzulegenden Fahrtstrecken der Verbraucher zu erreichen.

Das Plangebiet eignet sich für die vorgesehene Nutzung, weil es einer günstigen Entfernung zur gewachsenen Wohnbebauung liegt, gut erreichbar ist und trotzdem keine nachteiligen störenden Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse erwarten lässt.

4.2 Städtebauliche Ziele

Der südliche Rand des Kernortes Hilzingen ist geprägt von der historischen Lage der ehemaligen Eisenbahnlinie „Randenbahn“. Die Ausrichtung und Stellung der vorhandenen Gebäude „Lagerhaus“ und „Bahnhof“ entlang des ehemaligen Bahndamms parallel zur Bundesstraße soll aufgenommen werden. Städtebaulich wäre an der exponierten Stelle der südlichen Ortseinfahrt von Hilzingen eine zumindest zweigeschossige Bauweise wünschenswert. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und entsprechend dem Kaufverhalten der Kunden ist der Vorhabenträger jedoch gezwungen die Verkaufsflächen zusammenhängend und ebenerdig anzuordnen. Die zulässige Zweigeschossigkeit kann jedoch in einem späteren Ausbau für Verwaltungs- und Büroflächen genutzt werden.

4.3 Verkehr

Die Zufahrt erfolgt von der Sportstätten-Erschließungsstraße im Norden des Plangebiets. Der Bereich der Anlieferung ist von der Ein- und Ausfahrt zu den Kundenparkplätzen getrennt.

Eine mögliche Anordnung der PKW-Stellplätze ist in der Planzeichnung dargestellt. Die endgültig erforderliche Anzahl richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze. Es wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Das Oberflächenwasser der Fahrgassen und Zufahrten muss in die angrenzenden Vegetationsschichten abgeleitet bzw. in den Retentionflächen zur Versickerung gebracht werden.

Der Zugang für die Fußgänger zum Einkaufsmarkt und zu den Parkplätzen wird an der Einmündung der Straße zu den Sportplätzen an der Dietlishofer Straße angelegt.

4.4 Ökologische Ziele

Im Südteil des Plangebietes ist eine brachliegende Wiesen- / Hochstauden-Vegetation vorhanden. Der Nordteil des Plangebietes ist bisher noch großflächig bebaut bzw. mit Hofflächen und Fahrstraßen versiegelt. Vor dem Abbruch der alten Anlagen werden die versiegelten Flächen in der ökologischen Bestandsaufnahme erfasst und im Umweltbericht gegenüber der künftigen Versiegelung bilanziert. Soweit als möglich erfolgt der Ausgleich der ökologischen Eingriffe innerhalb des Plangebiets. Hierzu wird auf den dieser Begründung beigelegten Umweltbericht der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele GmbH verwiesen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über den öffentlichen Kanal in der Dietlishofer Straße. Der dort vorhandene Mischwasserkanal hat die ausreichende Kapazität zur Aufnahme der anfallenden Abwässer. Ein bisher das Plangebiet durchquerender Sammelkanal muss in die Sportstätten-Erschließungsstraße umgelegt werden. Dies ist Bestandteil des Durchführungsvertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Hilzingen.

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers im Kanalnetz möglichst gering zu halten, werden im Plangebiet Dachwasser-Versickerungsmulden oder Rigolen angelegt. Alle Dachabläufe sind einzuleiten und werden soweit als möglich über belebte Bodenschichten zur Versickerung gebracht. Der Überlauf wird an den Sammelkanal angeschlossen, der im Wirtschaftsweg am Südrand des Plangebiets verläuft. Damit werden das Kanalnetz, die Kläranlage, die Bäche und Flüsse entlastet, die Hochwasserspitzen reduziert und die Abwasserwirtschaft verbessert.

Die Wasserversorgung im Plangebiet ist bereits angelegt. Die der bisherigen Bebauung dienenden Hausanschlüsse werden genutzt und bieten ausreichenden Druck und Kapazität.

Das Plangebiet wird von der Energiedienst AG mit Strom versorgt. Die Erdgasversorgung wird durch das Gas- und E-Werk Singen, das Telefonnetz von der Telekom zur Verfügung gestellt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet soll dem vorgesehenen Einkaufsmarkt dienen. Es wird deshalb nach § 11 BauNVO als „Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt – maximale Verkaufsfläche 1.300 qm“ ausgewiesen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befindet sich im laufenden Verfahren. Die inhaltliche Abstimmung der beiden Planentwürfe erfolgt im Parallelverfahren.

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 19 und 20 BauNVO wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Höhen für die Bauwerke im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert, so dass auf die Nennung von Geschossflächenzahlen und auf die Festsetzung der Zahl von Vollgeschossen verzichtet werden kann.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgelegt. Sie darf durch die Grundfläche von Zufahrten und Stellplätzen um mehr als 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Höhenentwicklung der Bebauung nach § 18 BauNVO wird durch die Vorgabe von Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) und maximalen Wandhöhen (HW) und Firsthöhen (HF) geregelt. Diese Höhenangaben sind auf NN bezogen und in der Planzeichnung eingetragen.

Die Bauweise nach § 22 BauNVO ergibt sich aus der vorhabenbezogenen Planung und entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge bis zur Ausnutzung der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Fläche möglich ist.

Für die Zufahrten zur Anlieferung und zu den Kundenparkplätzen werden Einfahrtsbereiche ausgewiesen. Darüber hinaus werden zur Einfügung der Bebauung in das Ortsbild Festsetzungen zur Dachform und zur Dachneigung getroffen. Die Ausrichtung und Stellung auf die in der Umgebung vorhandenen Gebäude soll durch die Anordnung der Hauptfirstrichtungen aufgenommen werden.

Regelungen zu grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich aus dem Umweltbericht und dem Grünordnungsplan. Die zur Vermeidung und Minimierung, zum Ausgleich oder Ersatz festgestellten Maßnahmen werden in die Textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

6. Umweltbericht und Grünordnung

Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan wird von der Ingenieurgesellschaft für Umwelttechnik und Bauwesen Dr. Eisele mbH, Schütte 12 – 16, 72108 Rottenburg erarbeitet und ist dieser Begründung beigelegt. Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ kann und wird parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

7. Kosten und Plandaten

Die Kosten der Planaufstellung (Stadtplaner-Leistungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Fachingenieurleistungen zum Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) übernimmt der Vorhabenträger, die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Offenburg. Die weiteren erforderlichen Maßnahmen (Erschließung, Kanalverlegung usw.) und die dazugehörigen Kostenübernahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger geregelt.

Die verwaltungstechnische Abwicklung des Bauleitplanverfahrens übernimmt die Gemeinde Hilzingen – Bauverwaltungsamt.

Das mit dem entsprechenden Planzeichen im Vorhaben- und Erschließungsplan umgrenzte Plangebiet setzt sich aus folgenden in der Planzeichnung dargestellten Einzelflächen zusammen:

Private Grundstücksflächen:

Fläche der möglichen Bebauung („Baufenster“)	4.391 qm	42,47 %
Fläche der befestigten Zufahrten und Fahrgassen	2.284 qm	22,09 %
Fläche der offenen PKW-Stellplätze	1.468 qm	14,20 %
Grünflächen	<u>2.196 qm</u>	<u>21,24 %</u>
Private Grundstücksflächen im Plangebiet	10.339 qm	100,00 %

Öffentliche Flächen im Plangebiet:

Öffentliche Grünflächen	152 qm
Öffentliche Straßen, Wege, Parkplätze	<u>790 qm</u>
Öffentliche Flächen im Plangebiet :	942 qm

Hilzingen, den 25.07.2006

Bürgermeister :

Stadtplaner :

