Gemeinde Gailingen am Hochrhein
Landkreis Konstanz

BEGRÜNDUNG (§ 9 Abs. 8 Baugesetzbuch)

zum Bebauungsplan

"IM RHEINAUER", Teil 2

in Gailingen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um Grundstücksflächen für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen zu können, und um damit Arbeitsplätze im Grenzgebiet zu erhalten bzw. neu zu schaffen.

1.2 Einfügung in die Bauleitplanung

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Erweiterungsfläche für Gewerbe ausgewiesen.
Die zu überbauende Fläche wurde bisher überwiegend als Wiese genutzt.

Aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand neben dem vorhandenen GE „Vorderer Rheinauer" und in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren Gewerbebetrieben und Sportanlagen fügt sich die vorgesehene Bebauung der Fläche städtebaulich in das bestehende Gesamtbild ein.

1.3 Lage

Das Planungsgebiet liegt westlich der Ortslage Gailingen. Es schießt mit seiner nördlichen Grenze direkt an das vorh. Gewerbegebiet „Vorderer Rheinauer" und das Gewerbegebiet „Im Rheinauer, Teil 1" an.
Bei dem überplanten Gelände handelt es sich um eine nach Süden leicht ansteigende Fläche.

Das Bebauungsgebiet wird begrenzt:
- im Norden durch die Flurstücke 2570/2, 5148/1, 5148/3, 5148, 5148/2 und die Straßengrundstücke 2570/1 und 5145
- im Süden durch die Flurstücke 2577, 2659, 2164 (Teil) und 2687 (Teil)
- im Westen durch das Flurstück 2553
- im Osten durch die Flurstücke 2711/1 und 2715

1.4 Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes, Teil 2, umfasst eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 1,253 ha (= 100 %)

Davon entfallen auf:

GE	ca. 11.080 qm	88,4 %
Verkehrsfläche	ca. 1.450 qm	11,6 %
Gesamt	ca. 12.530 qm	100 %

1.5 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt durch die Verlängerung der vorh. in Nord – Süd - Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen Flst. 2570/1 (Straße A) und Flst. 5145 (Straße B) des vorh. GE bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplans. Die bestehenden Feldwege in Nord – Süd – Richtung sollen an diese neuen Erschließungsstraßen angebunden werden.
Zur Erschließung der mittleren Grundstücke ist an der südlichen Grenze des Bebauungsplans eine Verbindung der beiden Straßen A und B vorgesehen, sodass zur besseren Andienung der Gewerbeflächen eine Ringstraße entsteht.
Als Ausbauquerschnitt wird im Gewerbegebiet eine Fahrbahnbreite von 6,00 m vorgesehen.
Die Zufahrten zu den Grundstücken können von einer beliebigen Stelle der Erschließungsstraße aus erfolgen. Öffentliche Parkplätze sind nicht vorgesehen.

1.6 Bauliche Nutzung

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Gewerbegebiet vorgesehen. Die zulässige bauliche Nutzung ist gem. § 8 der BauNVO für Gewerbegebiete (GE) festgelegt. Vergnügungsstätten sind generell ausgeschlossen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe auf max. 800 qm begrenzt.

1.7 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Das Plangebiet ist zu erschließen durch

1.7.1 Straßenbau

1.7.2 Kanalisation im modifizierten Mischsystem

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im modifizierten Mischsystem.
Das Regenwasser der Dachflächen und gering belasteten Hofflächen ist in Mulden zwischenzuspeichern und über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenzone zur Versickerung zu bringen. Ein Notüberlauf soll an die Mischwasserkanalisation angeschlossen werden.

1.7.3 Wasserversorgung

1.8.3.1 Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Gailingen erfolgt durch Verlängerung der bestehenden Versorgungsleitungen im vorh. GE.

1.7.4 Stromversorgung (EKS)

Die Stromversorgung erfolgt unter der Erde.

1.7.5 Telefonleitungen (Deutsche Telekom AG)
Die Telefonversorgung erfolgt unter der Erde.

1.7.6 Gasversorgung (Gas- und E- Werk Singen)
Die Gasversorgung kann über das Gas- und E- Werk Singen erfolgen.

2.0 Kosten

Zur Realisierung des Baugebietes entstehen voraussichtlich folgende Erschließungskosten:

1. Kanalisation	ca.	66.500 €
2. Wasserversorgung	ca.	39.500 €
3. Straßenbau	ca.	190.000 €
Insgesamt	**ca.**	**296.000 €**

Die Kosten beinhalten Planung und Bauleitung sowie die Mehrwertsteuer (19 %), jedoch nicht die Vermessungskosten und die Kosten für die Durchführung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die Realisierung des Bebauungsplans ist ein Umlegungsverfahren erforderlich.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die
- Grenzregelung
- Erschließung
- Bebauung des Grundstücks

bilden.

Owingen, den
26.04.2012

Ing.-Büro Reckmann GmbH
Henkerberg 12
88696 Owingen

Gailingen am
Hochrhein,
den

Bürgermeisteramt