

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan im Gewann "Im Tal" in Engen, Kreis Konstanz.

I. Allgemeines

Der am 31.12.1959 durch das Regierungspräsidium genehmigte Flächennutzungsplan weist das Planungsgebiet entlang der L.I.O. Nr. 193a im Gewann "Im Tal" als Gewerbegebiet aus. In dem Baugebiet, das im Westen durch eine hohe, natürliche Böschung und im Osten durch die Bahnlinie Konstanz - Offenburg begrenzt wird, befinden sich bereits eine Porzellanfabrik, ein Betonwerk und ein Sägewerk. Damit das noch nicht überbaute Gelände im Rahmen des Bundesbaugesetzes einer geordneten Bebauung zugeführt werden kann, beschloß die Stadt Engen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Das Planungsgebiet wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die im Plan übernommenen Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zweigeschossig mit 25 - 30° Dachneigung zu erstellen. Eine Ausnahme hiervon macht das auf Grundstück Nr. 659 geplante Gebäude, das wegen seiner erhöhten Lage eingeschossig geplant ist.

Die Lager- bzw. Fertigungshallen können je nach Bedarf ein- oder zweigeschossig mit einem flachen oder flachgeneigten Dach (bis 25°) erstellt werden.

Es ist leicht möglich, daß bei Ansiedlungen von Gewerbebetrieben sich Änderungen der beiden Stichstraßen A-E und F-G erforderlich machen. Je nach Flächenbedarf der Betriebe werden sich die Zufahrtsmöglichkeiten geringfügig verändern. Die Anschlüsse der Zufahrtstraßen an die L.I.O. Nr. 193a bei Punkt "A und B" sind vom Straßenbauamt festgelegt, ebenso ein Abstand der Bau-

grenze ab befestigten Fahrbahnrand von 12,00 m.

In dem Plan wurde auf Wunsch der Bundesbahn ein Anschlußgleis für Betriebsansiedlung im westlichen Teil des Planungsgebietes übernommen.

III. Erschließung

Die Abwasserbeseitigung des Gewerbegebietes ist möglich. Vom Endschacht der jetzt bestehenden Ortskanalisation an der Mühle wird der Kanal bis Punkt B verlängert. Das bereits zu diesem Zweck durchgeführte Nivellement ergab, daß die Höhenverhältnisse für eine Abwasserbeseitigung ausreichend sind.

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser ist gesichert. Entlang der L.I.O. Nr. 193a bis zum Sägewerk bei Punkt B liegt eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung, ebenso entlang der Straße A-F.

IV. Kosten

Die Erschließungskosten werden etwa DM 146.000,-- betragen.

Davon entfallen auf Straßen und Wege	DM 60.000,--,
Kanalisation	" 80.000,--,
Wasserversorgung	" 6.000,--.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan dient für die Durchführung der verschiedenen Erschließungsmaßnahmen und für eine geordnete Bebauung des Planungsgebietes.

Eine Baulandumlegung ist bei Übernahme des Geländes durch die Stadt nicht erforderlich. Nach der Erschließung könnten dann die erforderlichen Plätze an interessierte Gewerbebetriebe abgegeben werden.

Konstanz, den 21. 12. 1963

Der Planfertiger:

ARNOLD JAHN
BAU-ING. (E.O.B.)
FREIER ARCHITEKT
KONSTANZ
GLÄRNISCHSTR. 5 . TEL 2114

Engen, den 10. I. 1964

Der Bürgermeister:

