

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan " Hinter'm Friedhof - Grub " in Engen

I. Allgemeines:

Aufgrund der Nachfrage nach Industrie - und Gewerbegebiete und zur Absicherung der öffentlichen Schul -, Sport - und Verkehrsflächen hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan Grub nach Westen zu erweitern. Das Gelände wird entsprechend dem in Arbeit befindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Engen ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird bis Ende 1977 fertiggestellt sein.

Der Gemeinderat hat bereits am 4.5.1970 beschlossen für das Gewann Hinter Friedhof - Grub einen Bebauungsplan aufzustellen. Das ca. 15 ha große GE - Gebiet ist mittlerweile voll erschlossen und zu 80 % verkauft.

Weitere Interessenten für dieses Gewerbegebiet stehen mit der Stadt in Verbindung. Um auch in Zukunft den Interessenten erschlossenes Baugelände zur Verfügung stellen zu können ist die Erweiterung des Bebauungsplanes im Gewann Grub schon zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich.

Im Anschluß an das vorhandene Schul - und Friedhofsgelände wird eine Fläche für die Schulerweiterung und Anlage von verschiedenen Sportstätten entsprechend dem Sportstättenleitplan vorgesehen. Daran anschließend wird als Übergang zum östlich gelegenen Gewerbegebiet, ein Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 4 BauNVO ausgewiesen.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind:

Im Norden die Grundstücke entlang der Jahnstraße bzw. im östlichen Teil die B 31.

Im Westen der Roßmarkt.

Im Süden der Siechenweg bzw. die Grundstücke Flst.Nr. 2101, 2027, 2089, 2090, 2081, 2069 und 2070.

Im Osten die Gewerbestraße bzw. der Feldweg Flst.Nr. 1889, bzw. die östl. Grenze des Grundstückes der Autobahnmeisterei.

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes (östlicher Bereich) liegen innerhalb des Flurbereinigungsverfahrens (siehe Plan - eintrag). Die Besitzeinweisung in die neuen Grundstücke ist bereits erfolgt.

Sofern Flurbereinigungsgrenzen und Flurstücksbezeichnungen geändert werden, werden diese erst mit der Ausführungsanordnung gemäß § 62 bzw. § 63 Flur b.G. rechtskräftig (voraussichtlich 1978).

## II. Art des Baugebietes und Bauweise:

Das festzustellende Planungsgebiet hat eine Größe von ca 42 ha und soll gemäß § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet, § 11 BauNVO als Sondergebiet und gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Nördlich der Jahnstraße gegenüber des Schul, Friedhofs - und Sportgeländes sind öffentliche Parkplätze für die öffentlichen Einrichtungen geplant.

Im östlichen Bereich zwischen der B 31 und dem GE - Gebiet liegt die Autobahnmeisterei auf einer ca. 2,00 ha großen Fläche (So - Gebiet § 11 BauNVO).

Das östliche Drittel des Planungsgebietes bis zur Abgrenzung des Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zum Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 4 BauNVO (ca. 18 ha groß), ist bereits schon im Planverfahren soweit fortgeschritten, daß in diesem Bereich Bauvorhaben erstellt worden sind bzw. laufend erstellt werden (Gebiet bleibt wie ursprünglich geplant, Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO).

Als Übergang dieses vorhandenen Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zum Sondergebiet mit Schul- und Sportstätten, ist ein gegliedertes Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 4 BauNVO vorgesehen. In diesem Gebiet sollen nichtstörende Betriebsanlagen einen besseren Übergang des Gewerbegebietes zu dem anschließenden Södergebiet schaffen.

Das Sondergebiet nach § 11 BauNVO sieht Flächen für die Schulerweiterungen, Schul- und Vereinssportanlagen entsprechend dem Sportstättenleitplan (Sporthalle, Hallenbad, Kampfbahn B, Trainingsplätze) und dem vorhandenen Friedhof vor. Östlich an den vorhandenen Friedhof anschließend wurde als Übergang zum Sport- und Schulgelände eine Grünzone geplant.

Der westliche Abschluß des Planungsgebietes ist vorhandenes WA - Gebiet nach § 4 BauNVO. Ein landwirtschaftlicher Betrieb ist im WA - Gebiet vorhanden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Gesamtlänge der Gebäude in Ausnahmefällen (Sporthalle, Hallenbad, Gewerbebetriebe) 50 m überschreiten kann.

Größe der einzelnen Flächen:

a) vorhandenes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	ca. 18,0 ha
b) geplantes Gewerbegebiet (§ 8 Abs. 4 BauNVO)	ca. 7,5 ha
c) Sondergebiet (Autobahnmeisterei)	ca. 2,0 ha
d) Sondergebiet (Schule, Sportflächen, Friedhof)	ca. 11,5 ha
e) WA - Gebiet (vorhanden)	ca. 2,0 ha
f) Rest - landwirtschaftliche Fläche	ca. 1,0 ha

III. Erschließung und Kosten:

a) Entwässerung: Die Entwässerung des Plangebietes ist bereits zum größten Teil vorhanden. Zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 4 BauNVO ist ein neuer Kanal in der Straße M - G erforderlich (ca. 400 m ) und für das geplante Sportgelände ein neuer Kanal von Punkt P in der Jahnstraße bis Anschlußkanal Siechenweg.

Kosten der Entwässerung ca. 300.000,-- DM  
=====

b) Die Wasserversorgung ist ebenfalls zum größten Teil fertiggestellt. In der neuen Erschließungsstraße M - G und M - C wird zur ordnungsgemäßen Wasserversorgung eine neue Ringleitung verlegt.

Kosten der Wasserversorgung ca. 100.000,-- DM  
=====

c) Der Straßenbau ist im östlichen Planbereich bis auf die endgültige Asphaltdecke fertiggestellt. Zur ordnungsgemäßen verkehrstechnischen Erschließung des gesamten Plangebietes sind noch forlgende Straßenzüge auszubauen bzw. neu zu bauen:

1. Ausbau der Jahnstraße R - C	ca.	600.000,-- DM
2. Verbreiterung Siechenweg	ca	400.000,-- DM
3. Neue Straße M - G und P - Q	ca	400.000,-- DM
4. Neue Straße G - H	ca	100.000,-- DM
5. Neue Wege	ca	100.000,-- DM

Kosten der verkehrstechnischen Erschließung ca 1.600.000,-- DM

d) Die Stromversorgung im gesamten Plangebiet kann als gesichert angesehen werden. Folgende Investitionen sind noch durchzuführen:

1. ca 2 Trafostationen	ca	150.000,-- DM
2. Kabel für die Stromversorgung	ca	250.000,-- DM
		<hr/>
Kosten der Stromversorgung	ca	400.000,-- DM
		=====

Die Gesamtkosten der Erschließung betragen:

2.400.000,-- DM

Auf die Stadt Engen entfallen: 1.800.000,-- DM

Der Rest in Höhe von DM 600.000,-- wird durch Beiträge von den Grundstückseigentümern rückerhoben.

Der Anteil der Stadt wird sich noch reduzieren durch Zuschüsse aus GVFG - Mitteln (Jahnstraße und Siechenweg).

#### IV. 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 können dann die Plätze an interessierte Gewerbebetriebe abgegeben werden.

Engen, den 12.9.1977

Der Planer:



Für die Stadt Engen:

Der Bürgermeister:

