



GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

Gemarkung Rielasingen

B e b a u u n g s p l a n

“GEWERBEGEBIET I - 6. ÄNDERUNG”

B E G R Ü N D U N G

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Plangebiet	2
II.	Planungsbeschlüsse	2
III.	Planungsabsichten.....	2
IV.	Erschließung	4
V.	Einfügung in übergeordnete Planungen	4
VI.	Umweltbericht: Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	4

I. Plangebiet

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden:

Von der südlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nummer 3191/2 (westliches Teilstück).

Im Süden:

Von einer Teilfläche (ca. 18m) des Bahngrundstücks Flurstück Nummer 3830, der nördlichen Grenze von Flurstück Nummer 2994/3 und einer Teilfläche, entsprechend der Breite von Flurstück Nummer 6777 „Max-Eyth-Straße“. Entlang des Straßengrundstücks Flurstück Nummer 6799 „Carl-Benz-Straße“ von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Flurstück Nummern 6800, 6800/2, 6801/3, 6801/4 (Teilfläche) und 6801 (Teilfläche).

Im Westen:

Von einer östlichen Teilfläche des Bahngrundstücks Flurstück Nummer 3830.

Im Osten:

Von einer Teilfläche des Grundstücks Flurstück Nummer 2931/4 (gedachte Linie in Nord-Süd Richtung). Von der westlichen Grenze des Grundstücks Flurstück Nummer 6779. Einer westlichen Teilfläche, entsprechend der Breite von Flurstück Nummer 6778 „Robert-Bosch-Straße“. Von den westlichen Grenzen der Grundstücke Flurstück Nummern 6798/1 und 6798. Einer westlichen Teilfläche des Straßengrundstücks Flurstück Nummer 6793 „Zeppelinstraße“. Von den westlichen Grenzen der Grundstücke Flurstück Nummern 6800 und 6800/1 (Teilfläche).

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.11.2019 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet I**“ in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet I – 2. Änderung**“ auf den unter I. aufgeführten und im Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen **zu ändern**.

III. Planungsabsichten

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen konnte die seit vielen Jahren überwiegend brach liegende Gewerbefläche Flurstück Nummer 6776 erwerben und beabsichtigt nun diesen Bereich zeitnah einer Bebauung zuzuführen. Dieses Grundstück ist, entsprechend dem aktuellen Baulückenkataster, die mit Abstand größte bebaubare Fläche im Innenbereich der Gemeinde.

Neben der Nutzung als Gewerbegebiet gemäß §8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), soll im nördlichen Plangebiet ein Sondergebiet gemäß §11 Baunutzungsverordnung zur Ansiedlung einer Atemschutzübungsstrecke (ASÜ) der Feuerwehren des Landkreises Konstanz (westlicher Teil der Sondergebietsfläche), sowie eine Fläche für die Verlage-

zung des örtlichen Feuerwehrgerätehauses ausgewiesen werden (östlicher Teil der Sondergebietsfläche).

Durch den Wegfall der Atemschutzübungsstrecke des Landkreises Konstanz am bisherigen Standort Radolfzell kann der Landkreis seinen Verpflichtungen zur eigenständigen Aus- und Fortbildung nicht ausreichend nachkommen. Im Rahmen einer kreisweiten Suche nach einer geeigneten Fläche für eine Ersatzeinrichtung zeigte sich der Standort Rielasingen-Worblingen aufgrund ausreichender Flächengröße und guter Erreichbarkeit als sehr gut für die geplanten kreisweiten Feuerwehrunutzungen geeignet.

Nicht zuletzt aufgrund erheblicher baulicher Mängel legt der Feuerwehr-Bedarfsplan einen Alternativstandort für das Feuerwehrhaus in Rielasingen am Standort „Gänseweide“ nahe. Das Grundstück im Gewerbegebiet bietet auch für diese Nutzung anhand von Größe, guter Erreichbarkeit und möglichen Synergien mit der angrenzenden, geplanten Atemschutzübungsstrecke gute Voraussetzungen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für integrierte Gewerbeflächen und eine Ansiedlung der Feuerwehr im Gewerbegebiet I geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 42.300 m². Diese teilt sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet (GE, GEe): 18.100 m²

Sondergebiet (SO, SOe): 13.900 m²

Verkehrsfläche: 9.200 m²

Grünfläche: 200 m²

Fläche für Bahnanlagen: 900 m²

Um die Eingriffe durch den Bebauungsplan zu vermeiden, zu minimieren und zu kompensieren, sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in Kapitel 10 des Umweltberichtes und im §5 der Bebauungsvorschriften/Textlichen Festsetzungen dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes **„Gewerbegebiet I – 6. Änderung“** hat der Gemeinderat beschlossen, dass in diesem Plangebiet mit Ausnahme des Möbelhandels, des Baumarktsortiments, des Gartenhandels sowie Verkaufsflächen, die üblicherweise in Verbindung mit einer handwerklichen Nutzung stehen (untergeordneter Verkauf von Einzel-, Zubehör- oder Kleinteilen durch Handwerksbetriebe, orientiert am jeweiligen Tätigkeitsfeld des Betriebes), keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern in das Gewerbegebiet aussiedeln und damit eine fußläufige Versorgung im Ort nicht mehr gewährleistet ist.

Um keine Konkurrenzsituation zu ortskernnahen Betrieben entstehen zu lassen, wird im Plangebiet bezüglich der Betriebe mit handwerklicher Nutzung die jeweilige Verkaufsfläche auf max. 250 m² begrenzt.

Entsprechend der Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal III festgelegt, bei einer maximalen Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 14,00 m über der Oberkante Straßenachse der Max-Eyth-Straße. Bei Flachdächern gilt als Firsthöhe der obere Dachabschluss, max. 14,00 m. Im Sondergebiet können Ausnahmen zur Errichtung eines Brandübeturms zugelassen werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese abweichende Bauweise ermöglicht, unabhängig von der Bebauung auf dem Nachbargrundstück, direkt an die Grundstücksgrenze zu bauen. Damit ist eine effektivere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke möglich. Gebäudelängen über 50,00 m sind zulässig.

Um die vorhandene Wohnbebauung westlich der Bahnhofstraße nicht zu beeinträchtigen, wurde im westlichen Teil des Plangebietes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

und eingeschränktes Sondergebiet Feuerwehr (SOe) in einem Abstand von 50,00 m zur westlichen Plangebietsgrenze ausgewiesen. In diesem Bereich gelten, im Hinblick auf die Lärmemissionswerte, die in der Gutachterlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet I – 6. Änderung“ vom 21.04.2021 formulierten Auflagen. Alle weiteren überbaubaren Flächen sind als Gewerbegebiet (GE) oder Sondergebiet Feuerwehr (SO) ausgewiesen.

IV. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die „Max-Eyth-Straße“, die wiederum nach Osten hin über die „Robert-Bosch-Straße“ und die „Carl-Benz-Straße“ an die Hauptachse „Zeppelinstraße“ angebunden sind. Derzeit endet die „Carl-Benz-Straße“ im Gelände des Baubetriebshofes, zukünftig ist hier ein direkter Anschluss an die „Zeppelinstraße“ vorgesehen.

Die „Max-Eyth-Straße“ besitzt in untergeordneter Funktion nach Norden hin eine weitere Anbindung, in das „Gewerbegebiet Nord“, über die „Werner-von-Siemens-Straße“.

Das Ausmaß und der Verlauf der im Plan dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen sind verbindlich. Ihre innere Aufteilung (Fahrbahn, Gehweg etc.) ist jedoch unverbindlich.

V. Einfügung in übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit rechtsverbindlichen Fassung sieht für das geplante Baugebiet „Gewerbegebiet I – 6. Änderung“ Gewerbegebietsfläche vor. Im nördlichen Plangebiet ist zukünftig eine Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr zur Ansiedlung einer Atemschutzübungsstrecke (ASÜ) der Feuerwehren des Landkreises Konstanz, sowie eine Fläche für die Verlagerung der örtlichen Feuerwehr vorgesehen.

Aus diesem Grund wird Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung im Parallelverfahren angepasst. Die hierzu erforderlichen Schritte wurden bereits im Rahmen der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) eingeleitet.

VI. Umweltbericht: Allgemein verständliche Zusammenfassung

Vorhaben

Die Gemeinde Rielasingen-Worblingen plant mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet I - 6. Änderung“ die Ausweisung von Gewerbeflächen, eines Sondergebiets für die Feuerwehr sowie Straßenflächen. Grundlage ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ von 1983, welcher die nun zu ändernde Fläche fast vollständig als Gewerbefläche ausweist. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha.

Schutzgebiete / betroffene Ausgleichsflächen

In unmittelbarer Nähe zu dem geplanten Gewerbegebiet sind keine Schutzgebiete im Sinne der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie, des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Landesnaturschutzgesetzes vorhanden und direkt oder indirekt betroffen. Ca. 250 m westlich befin-

det sich das FFH-Gebiet „Mettnau und Radolfzeller Aach unterhalb Singen“. Aufgrund der zwischen Plangebiet und Schutzgebiet bestehenden Bebauung ist durch Umsetzung der Bebauungsplanänderung nicht mit zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet über den Boden-, Luft-, oder Wasserpfad zu rechnen.

Auswirkungen

Im Folgenden werden die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Auswirkungen kurz dargestellt:

Mensch: Dem westlich der Bahn (ca. 70 m entfernt) gelegenen Wohngebiet wird dadurch Rechnung getragen, dass die zulässigen Emissionswerte im westlichen Teil des Geltungsbereichs auf die in der gutachterlichen Stellungnahme P21131 vom 21.04.2021 ermittelten Grenzwerte beschränkt werden.

Die bestehenden Wegeverbindungen durch das Plangebiet (Fußgänger, Radfahrer) bleiben bestehen. Eine Verschlechterung im Vergleich zur bereits zulässigen Nutzung besteht nicht.

Pflanzen / Biotop: Auf Basis des Planerischen Bestands entstehen durch die bereits bestehende Ausweisung als Gewerbefläche keine erheblichen Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen / Biotop. Verloren geht allerdings ein Realbestand mit hochwertigen und strukturreichen Lebensräumen für Pflanzen. Hervorzuheben sind insbesondere die Ruderalflächen trockenwarmer Standorte auf kiesigen Flächen.

Tiere: Trotz Vorbelastungen durch angrenzende gewerbliche Nutzung sowie Verkehr und Versiegelungen bestehen mit den Ruderalflächen hochwertige Lebensräume im Plangebiet. Faunistische Untersuchungen zu Zauneidechsen (Sommer 2020) konnten keine Individuen nachweisen. Es wurden drei Blauflügelige Ödlandschrecken (besonders geschützte Art) festgestellt.

Fläche: Es werden anthropogen überprägte Flächen eines Gewerbegebiets in Anspruch genommen. Es entsteht keine Flächenzerschneidungswirkung.

Boden: Durch die Bebauungsplanänderung entsteht eine vernachlässigbare zulässige Neuversiegelung von ca. 300 m². Die Böden sind durch Versiegelung und vorhandene Altlasten sehr stark anthropogen überprägt, die Bodenfunktionen sind dadurch bereits erheblich beeinträchtigt.

Wasser: Durch die Bodenversiegelung verringert sich die Grundwasserneubildungsrate geringfügig. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Klima / Luft: Es besteht eine Vorbelastung durch die umliegende Nutzung sowie die Versiegelungen im Geltungsbereich. Die Flächen sind siedlungsklimatisch von geringer Bedeutung. Es ist mit einer geringfügigen Beeinträchtigung der Luftqualität durch zusätzliches Gewerbe und erhöhtes Verkehrsaufkommen zu rechnen, die jedoch kaum über das bereits vorhandene Maß hinausgeht. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima / Luft sind nicht zu erwarten.

Landschaft: Unter Berücksichtigung der bereits durch den Bebauungsplan von 1983 zugelassenen Bebauung entstehen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes. Die Auswirkungen können durch eine fachgerechte Ein- und Durchgrünung minimiert werden.

Kultur- und Sachgüter: Durch das Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

Wechselwirkungen: Unter Betrachtung der bereits zulässigen gewerblichen Nutzung im Plangebiet sind die zusätzlichen Auswirkungen auf die Umweltbelange sehr gering und sind keine Wechselwirkungen erkennbar oder zu erwarten.

Kumulativ- und Sekundärwirkungen: Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderungen gehen nicht wesentlich über die bereits zulässige Bebauung hinaus, so dass keine Kumulativ- und Sekundärwirkungen ersichtlich sind.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie Pflanzung von Straßenbäumen, Dachbegrünung, die Unterdrückung von Neophyten, Reduktion der Lichtemission, Fassadenbegrünung, Anbringung von Nist- und Fledermauskästen oder die Pflanzung von einem Baum je angefangener 800 m² Grundstücksfläche können Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft weitestgehend vermieden oder minimiert werden. Maßnahmen zur Kompensation des Lebensraumverlustes der Blaüflügeligen Ödlandschrecke wurden im Bebauungsplan festgesetzt.

Kompensationskonzept und Eingriffs-Kompensationsbilanz

Die Eingriffs- Kompensations-Bilanz wurde gemäß der Ökokonto-Verordnung (2011) erstellt. Als Kompensationsmaßnahme für die Schutzgüter „Boden“ sowie „Pflanzen / Biologische Vielfalt“ werden gebietsinterne Maßnahmen wie Pflanzung von Bäumen und Dachbegrünung umgesetzt. Nach Umsetzung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen sind die Eingriffe in alle Schutzgüter als kompensiert zu betrachten.

Monitoring

Die Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie auch der Kompensationsmaßnahmen wird von der Gemeinde Rielasingen-Worblingen erstmalig ein Jahr nach Baubeginn und erneut nach fünf Jahren durch Ortsbesichtigung geprüft und dokumentiert.

Rielasingen-Worblingen, 30.12.2021

Bürgermeister:



Ralf Baumert



Planverfasser:



Burkhard Schmallenbach
Dipl.-Ing.(FH) Stadtplanung

Anlagen:

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet I – 6. Änderung“ vom 03.12.2021,
Gutachterliche Stellungnahme (Lärmgutachten) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet I – 6. Änderung“ vom 21.04.2021