

# GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN

Landkreis Konstanz

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Nord - 1. Erweiterung„

#### BEGRÜNDUNG

##### I. Plangebiet

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

**Im Norden:** Von einer gedachten Linie im Abstand von ca. 70 m zum nördlichen Fahrbahnrand der Werner von Siemens Straße (Grundstück Flst.Nr. 7696).

**Im Osten:** Vom westlichen Fahrbahnrand der Werner von Siemens Straße sowie von der westlichen Grenze des Feldweges Flst.Nr. 3258.

**Im Süden:** Vom nördlichen Fahrbahnrand der Werner von Siemens Straße (Grundstück Flst.Nr. 7696) sowie von der südlichen Grenze des Wegegrundstücks Flst.Nr. 7700.

**Im Westen:** Von der östlichen Grenze des Grundstücks Flst.Nr. 3830 (Bahnlinie Singen-Etzwilen).

##### II. Planungsbeschlüsse

Der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08.09.2003 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „**Gewerbegebiet-Nord i. d. F. der 1. Änderung**“ um die unter I. aufgeführten und im Übersichtsplan gekennzeichneten Flächen nach Norden hin **zu erweitern**.

### **III. Planungsabsichten**

Aufgrund einer erneut aufgekommenen Nachfrage nach Gewerbeflächen und der mangelnden Verfügbarkeit solcher Grundstücke in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen sollen mit dieser Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Gewerbeflächen geschaffen werden. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord im Rahmen der im gültigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG) vorgesehenen Flächen, soll hier die städtebauliche Ordnung von Gewerbeflächen, entgegen einer undefinierten Streuung im Gemeindegebiet, erfolgen. Dabei basiert der Inhalt der planerischen und textlichen Festsetzungen im wesentlichen auf dem Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Nord – 1. Änderung“.

Um die vorhandene Wohnbebauung an der Hardtbergstraße nicht zu beeinträchtigen, wurde im westlichen Teil des Plangebietes eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen. In diesem Bereich gelten, besonders im Hinblick auf die Lärmemissionswerte, die Auflagen entsprechend einem Mischgebiet (MI).

Alle weiteren überbaubaren Flächen sind als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Als Abgrenzung der Gewerbefläche zum nördlichen Außenbereich ist ein Grünstreifen, mit einer Breite von 10,0 m, zur Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft, mit der Auflage zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vorgesehen. Dem überwiegenden Teil der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird mit dieser Fläche Rechnung getragen.

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Süden bestehende und ausreichend dimensionierte Werner von Siemens Straße mit Anbindung an die Zeppelinstraße. Über die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 7700 wird eine zusätzliche, zweite Zufahrt zum flächenmäßig recht großen Grundstück Flst.Nr. 7701 ermöglicht. Die Verkehrsfläche ermöglicht zudem, bei einer zukünftigen Auflösung der Bahnstrecke Singen-Etzwilen, eine fußläufige Anbindung an das benachbarte Wohngebiet.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet-Nord“ 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, keine Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Mit dieser Regelung sollte vermieden werden, dass die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern in das Gewerbegebiet aussiedeln und damit eine fußläufige Versorgung im Ort nicht mehr gewährleistet ist.

Dieser Beschluss ist im Grundsatz auch für die 1. Erweiterung des Gewerbegebietes Nord gefasst worden.

Bei der Regelung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nord“ wurde seinerzeit offenbar nicht ausreichend berücksichtigt, dass einzelne Märkte aufgrund ihrer besonderen Attraktivität einen festen Kundenstamm haben, der auch längere Anfahrtswege in Kauf nimmt. Auf diesen Umstand wurde bereits mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ reagiert. Im Zuge dieser 1. Änderung ist im östlichen Bereich des Plangebietes auf dem Grundstück Flst.Nr. 7711 die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben genehmigt worden.

Dieser Umstand, so zeigt sich heute, hat sich nicht negativ auf die Einzelhandelsstruktur in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen ausgewirkt. Dem bestehenden Lebensmitteldiscounter können heute sogar einzelne Synergieeffekte zugesprochen werden.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“, entsprechend dem vorangegangenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – 1. Änderung“ im Ostteil des Plangebietes auf einer begrenzten Fläche von ca. 2500 m<sup>2</sup>, die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes zuzulassen.

Die Friso-Getränkemarkt GmbH beabsichtigt auf diesem Grundstück einen Getränkemarkt zu errichten, der in dieser Form, vor allem bedingt durch die Parkplatzproblematik, im Ortskern nicht betrieben werden kann. Da das Sortiment des geplanten Getränkemarktes vorrangig aus Kistenware besteht, wird eine Gefährdung der fußläufigen Versorgung im Ortskern nicht befürchtet.

Der Betrieb eines Getränkemarktes in unmittelbarer Nähe zum Lebensmitteldiscounter Aldi soll, bedingt durch das unterschiedliche Warensortiment, diesen, für die Gemeinde wichtigen, Standort festigen. Das vorrangig aus Kistenware bestehende Sortiment wird die bestehenden Einzelhandelsbetriebe nicht in Frage stellen, da diese für die restliche Versorgung der Bevölkerung weiterhin erforderlich sind. Mit negativen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern ist somit nicht zu rechnen.

Bei dieser Ausgangslage hält es der Gemeinderat für vertretbar, im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 3248, 3246 und 3245 sowie 7696 (östl. Teilstück) Einzelhandelsbetriebe zuzulassen.

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.

Entsprechend der Nutzungsschablone wird die Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf maximal II festgelegt, bei einer Traufhöhe von max. 7,00 m und einer Firsthöhe von max. 12,00 m über der Straßenachse der Werner von Siemens Straße. Diese Regelungen ermöglichen eine flexible Gestaltung der Gebäudekubatur, ohne dabei allzu massiv das Ortsbild nach außen hin zu stören.

Im Interesse einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung wird bzgl. der Regelung über die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen festgelegt, dass mindestens 50 % der nicht überbauten Fläche (Hofffläche) wasserdurchlässig herzustellen ist. Dieser Belang ist auch in die Bebauungsvorschriften

eingearbeitet, so dass künftig Niederschlagswasser von Dachflächen über belebte Bodenzonen zu versickern ist.

Aus geologischer und hydrogeologischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum südwestlichen Randbereich des „Rielasinger Beckens“. Er besteht aus drei Grundwasserstockwerken, die durch geringdurchlässige Zwischenhorizonte

voneinander getrennt sind. Im Planungsgebiet selbst wird das obere Grundwasserstockwerk (< 10 m) nicht flächendeckend durch den Zwischenhorizont von den beiden hydraulisch verbundenen mittleren und unteren Grundwasserleitern getrennt. Somit bilden der untere und der mittlere Grundwasserleiter einen gemeinsamen Sedimentkörper, der stellenweise auch mit dem oberflächennahen Grundwasserleiter hydraulisch kurzgeschlossen ist.

Soweit das Planungsgebiet nicht über dem hydraulisch wirksamen Fenster Rielasingen liegt, schwankt die Höhe der Grundwasseroberfläche im oberflächennahen Stockwerk zwischen 417,00 und 419,00 m über Normal-Null (NN). Die Höhe der Druckoberfläche des gespannten tieferen Grundwasserstockwerks dürfte zwischen etwa 416,70 und 418,00 m über NN liegen.

Aufgrund der komplexen geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse im Raum Rielasingen-Worblingen können lokale Änderungen der Grundwasserfließverhältnisse qualitative und quantitative Beeinträchtigungen des Trinkwasservorkommens bewirken. Deshalb sollten im Planungsgebiet die Baukörper in der Regel nicht unter 419,00 m über NN in den Untergrund reichen. Um dies sicherzustellen, wurde in die Bebauungsvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

#### **IV. Einfügung in übergeordnete Planungen**

Der Flächennutzungsplan in seiner derzeit rechtsverbindlichen Fassung sieht für das Baugebiet „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“ Gewerbegebietsfläche vor. In Abstimmung mit der Stadt Singen (Erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft, VVG) kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

#### **V. Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Die Prüfung nach dem UVPG hat ergeben, dass für diesen Bebauungsplan weder eine UVP noch eine Vorprüfung gemäß §§ 3; 3a - 3f UVPG durchzuführen sind.

#### **VI. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / grünordnerische Festsetzungen / umweltschützende Belange**

Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 –7 NatSchG nicht vorgeschrieben.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB, die grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und die umweltschützenden Be-  
lange (Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung,  
UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach FFH – Richtlinie, Prüfung von Vorkommen  
streng geschützter Arten) sind in einer Anlage zu dieser Begründung abgearbei-  
tet bzw. aufgeführt (**Grünplanung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet  
Nord – 1. Erweiterung“** vom 02.10.2003).

Die aufgrund der ökologischen Bestandsaufnahme und Bewertung vorgeschla-  
genen Maßnahmen werden als Grünordnerische Festsetzungen nach § 9  
Abs. 1 bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 9 Abs.1a BauGB in die  
Bebauungsvorschriften übernommen.

## **VII. Erschließung**

Abgesehen von einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt zum Grundstück  
Flst.Nr. 7701 und der Andienung der Restflächen der Grundstücke Flst. Nrn.  
3207 und 3208 zur landwirtschaftlichen Nutzung über das Grundstück Flst.Nr.  
7700 wird die Erschließungssituation durch die geplante Erweiterung des Be-  
bauungsplans nicht geändert.

**Rielasingen-Worblingen, 20.10.2003**

**Ottmar Kledt  
Bürgermeister**

**Anlage:**  
Grünplanung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – 1. Erweiterung“  
vom 02.10.2003