BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„GEWERBEGEBIET NORD – 2. ERWEITERUNG“

Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkung Rielasingen

INHALT

1. ALLGEMEINES

2. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG

3. BEZUG ZUM REGIONALPLAN

4. BEZUG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

6. UMWELTBEZOGENE ZIELE UND BELANGE

7. BEBAUUNG

8. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

9. SONSTIGES

10. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

11. STÄDTEBAULICHE DATEN

12. UMWELTBERICHT

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nördlich der bestehenden Gewerbegebiete der Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Übergang zum südlichen Ortsrand der Stadt Singen.

Es wird im Süden durch das „Gewerbegebiet Nord – 1.Erweiterung“, im Norden von einer parallelen Linie im Abstand von ca. 240 m zum bestehenden Rand des Gewerbegebiets, im Osten von der Zeppelin-Straße und im Westen von der Bahnlinie Singen - Etzwilen begrenzt.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung. Die Fläche des Plangebiets beträgt 8,8545 ha.

1.2 Nutzung und Eignung

Das Plangebiet dient der Sicherung und Fortentwicklung des örtlichen Gewerbes und wird entsprechend der Baunutzungsverordnung nach § 8 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an vorhandene Gewerbegebietsflächen an. Das Standortauswahlverfahren war Bestandteil der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) 2020 und hat ergeben, dass sich das Plangebiet für die vorgesehene Nutzung bevorzugt eignet. Mögliche Alternativstandorte wurden bei der Standortwahl und im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2020 durch den Gemeinderat bereits abgewogen.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

2.1 Grundsätzliches

Die Ausweisung und Erschließung von Gewerbeflächen ist eine zentrale Aufgabe der Gemeinde. Damit sollen Arbeitsplätze gesichert und gleichzeitig zur Reduzierung von Pendlerströmen beigetragen werden. Der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen stehen in den alten Gewerbegebieten keine verfügbaren Reserven mehr gegenüber. Die als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen und noch nicht bebauten Grundstücke können nicht als kurz- oder mittelfristiges Potential betrachtet werden, da sie als Erweiterungsflächen in direktem Zusammenhang mit vorhandenen Betrieben stehen. Lediglich Baulücken in einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha sind derzeit vorhanden.

Eine Entwicklungsmöglichkeit besteht zwar auch im Süden an der Schweizer Grenze. Diese Fläche soll jedoch zu einem Großteil die Umsiedlung und Erweiterung einer ortsansässigen Spedition ermöglichen.

Das ehemalige Gelände des ursprünglich geplanten Bahnverladebahnhofes (HUPAC-Gelände) soll den überwiegend benachbarten Gewerbebetrieben, die Interesse zur Erweiterung bekundet haben, zur Verfügung gestellt werden.

Um eine verträgliche gewerbliche Entwicklung vorzubereiten, hat die Gemeinde Rielasingen-Worblingen die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstel-

lung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse liegt. Den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitigen, regional ausgewogenen Angebots an Arbeitsplätzen will die Gemeinde durch die Ausweisung entsprechender Gewerbebauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Lage Rechnung tragen.

Die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Rielasingen-Worblingen soll im Norden in Richtung Singen erfolgen. Aus städtebaulichen Gründen und aufgrund der bestehenden Grünzäsur zwischen Singen und Rielasingen-Worblingen wurde ursprünglich der Bereich zwischen den Ortsteilen Rielasingen und Worblingen bevorzugt. Diese Planung würde jedoch die Erwerbsgrundlage eines ortsansässigen Vollerwerbslandwirtes entziehen, daher erhält die Fläche RW-9a Priorität. Diese liegt in einer Grünzäsur. Die Abweichung von dem im Plansatz 3.1.2 des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee festgelegten Ziel der Raumordnung, wonach keine Besiedlung stattfinden darf, wird gemäß § 24 LplG zugelassen (Bescheid vom 1.10.2009, Regierungspräsidium Freiburg)

2.2 Wirtschaftliche und soziale Struktur

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten lag in Rielasingen-Worblingen seit dem Jahr 2004 konstant bei ca. 1670 Personen. Dabei lässt sich ein eindeutiger Überhang an Berufseinpendlern mit ca. 1100 Personen feststellen, so dass der Anteil von Beschäftigten mit Wohnsitz am Arbeitsort etwa 570 Personen beträgt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Wohnort stieg seit 2004 von 3915 Personen auf 4048 Personen im Jahre 2009. Damit stieg auch der Anteil an Berufsauspendlern von 3346 auf 3528 Personen.

Die Arbeitslosenquote im Juni 2010 für den Bereich der Geschäftstelle der Arbeitsagentur Singen betrug 5,6 %. Diese liegt unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 7,5 % jedoch über dem Durchschnitt von 4,7 % für das Land Baden-Württemberg. Der Vergleich mit den angrenzenden Landkreisen zeigt, dass die Ansiedlung von Betrieben und die Schaffung neuer Arbeitsplätze ein wichtiger Schwerpunkt der weiteren Entwicklung sein muss.

Mit den verfügbaren und den geplanten Gewerbeflächen sollen die Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen und Ausweitungen von Betrieben und einer damit verbundenen Steigerung der Beschäftigtenzahlen geschaffen werden.

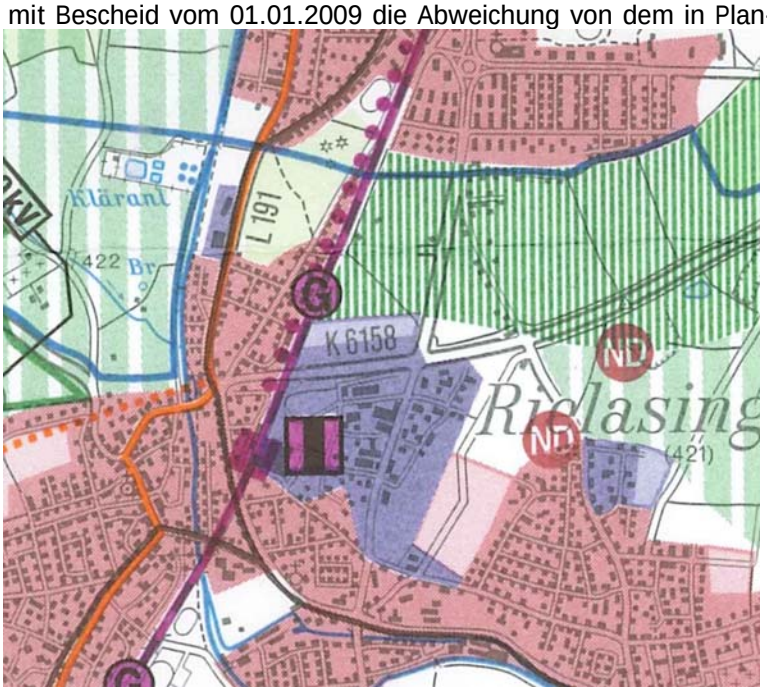
3. Bezug zum Regionalplan

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich. Der Teilregionalplan Oberflächennahe Rohstoffe für die Region Hochrhein-Bodensee ist seit dem 14.03.05 rechtsverbindlich.

Das Plangebiet befindet sich fast vollständig in einer ca. 400 m breiten Grünzäsur zwischen Rielasingen-Worblingen und der Singener Südstadt. Ein Zielabweichungsverfahren wurde durchgeführt und lässt nun die geplante Bebauung zu.

Nach dem Schreiben der Stadtverwaltung Singen vom 20.04.2009 hat das Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen) auf Antrag der

Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen (VVG Singen) gemäß § 24 LplG mit Bescheid vom 01.01.2009 die Abweichung von dem in Plansatz 3.1.2 des Regionalplanes Hochrhein-Bodensee 2000 festgelegten Ziel der Raumordnung, wonach in Grünzäsuren keine Besiedlung stattfinden darf, zugelassen.

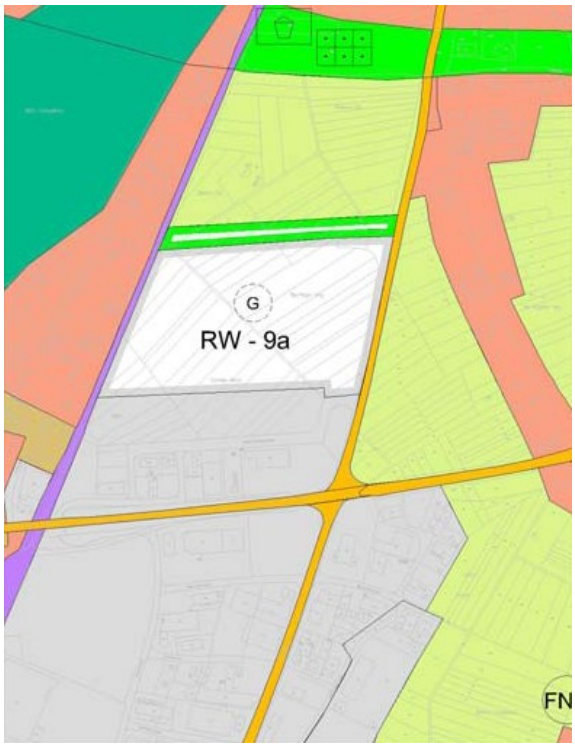


Der Regionalverband kam in seiner Stellungnahme zu dem Ergebnis, dass die Funktion der Grünzäsur wegen der Bebauung an der Hardstraße sehr eingeschränkt bzw. nicht vorhanden ist. Zu berücksichtigen sei außerdem, dass die Grünzäsur im Westen an der Bahntrasse Singen - Ramsen bzw. an der bestehenden Wohnbebauung ende, so dass keine Durchgängigkeit der Zäsur zwischen unbebauten Siedlungsbereichen gegeben sei. Im Übrigen sei Rielasingen-Worblingen durch die bestehenden Wohnbebauungen im Westen sowie im Osten des geplanten Gewerbegebiets bereits heute mit dem Siedlungsbereich der Stadt Singen verbunden. Die Gefahr der Zersiedelung sieht der Regionalverband ebenfalls nicht, weil das geplante Gewerbegebiet direkt an das bestehende Gewerbegebiet anschließt. Der Regionalverband stimmt deshalb der Zielabweichung ohne Einschränkung zu.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen hat einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde mit Erlass vom 22.10.2010 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und ist seit dem 24.11.2010 rechtswirksam.

Die Begründung zum Flächennutzungsplan 2020 formuliert nachfolgende Planungsziele:



Die Fläche RW-9a wird mit einer Größe von ca. 7,0 ha als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Dieses Gebiet ist für Handwerker und Gewerbebetriebe vorgesehen, es wird gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO als GE im FNP dargestellt.

Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß § 8 (2) und (3) BauNVO. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) werden gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen, sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Speditionen und Einzelhandelsbetriebe sind generell nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Ausnahmsweise ist KFZ-Handel zulässig; ein branchentypisches Randsortiment ist auf untergeordneter Fläche zulässig. Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche untergeordnet ist (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Als untergeordnete Fläche werden maximal 15 % der Geschossfläche (BGF) bzw. maximal 100 m² Verkaufsfläche (bei sperrigen Artikeln max. 200 m²) beurteilt.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft kann kein GI im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die geplante Gewerbliche Baufläche wird mit einer geplanten Grünfläche in einer Größenordnung von knapp 1 ha nach Norden eingegrünt. Diese Fläche ist für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen und dient als Puffer zur Gemarkung Singen.

Im Flächennutzungsplan 2020 ist ein rechnerischer Gesamtbedarf an gewerblicher Baufläche für Rielasingen-Worblingen mit 9,2 ha vorgesehen. Dieser setzt sich aus dem Flächenbedarf innerörtlicher Verlagerungen und aus dem für Neuansiedlungen zusammen. Des Weiteren spielt auch der Flächenbedarf anderer (nicht gewerblicher) Nutzungen, die sich in Gewerbegebieten ansiedeln könnten, eine Rolle.

Durch die Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan „FNP 2020“ gilt der Bebauungsplan als aus diesem entwickelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und der Raumordnung und Landesplanung. Dabei sollen die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen miteinander in Einklang gebracht werden.

5. Städtebauliche Planungsziele

Das städtebauliche Planungsziel liegt einerseits in der Fortführung der bereits überplanten Gewerbefläche und andererseits im Einbinden des Gewerbegebietes in die Landschaft durch landschaftstypische Strukturen, z.B. Obstbäume, Hecken. Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes und der Naherholungsfunktion des angrenzenden Grünzugs.

Das Wohnumfeld wird im Bereich der bisher offenen Flächen durch Gewerbebauten stark verändert. Negative Auswirkungen auf die Erholungs-/Freizeitfunktion ergeben sich durch Bebauung bisher zur Naherholung (Rad fahren, spazieren gehen) genutzter Freiräume. Ein als Rad- und Fußweg genutzter Feldweg geht verloren. Durch die Bebauung in der Grünzäsur werden Freiräume zwischen den Gemeinden verringert.

Die harmonische Integration in das ebene Gelände stellt besondere Anforderungen an die Strukturierung und Kubatur der Bebauung. Wichtig für die Einbindung in die Landschaft werden dabei die Maßnahmen der Eingrünung.

Zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sollen flächensparende Bauformen gewählt werden, die insbesondere die Höhe ausnutzen, sowie eine dem Landschaftsbild angepasste Architektur.

6. Umweltbezogene Ziele und Belange

Der Umweltbericht geht ausführlich auf die umweltbezogenen Ziele des Bebauungsplanes ein.
Nachfolgend werden die wichtigsten Ziele kurz dargestellt.
Das Planungsgebiet wird nahezu komplett von allen Seiten eingegrünt. Bereits jetzt ist eine Eingrünung zum bestehenden Gewerbegebiet realisiert worden. Zur Kompensation des geplanten Eingriffs werden Wildgehölzhecken und Einzelbäume in ähnlicher Weise festgesetzt. Insbesondere an der nördlichen Planungsgrenze wird durch eine großflächige Pflanzung eine Verzahnung mit dem regionalen Grünzug stattfinden. Auch innerhalb des Planungsgebietes soll durch die Festsetzung von Einzelbäumen und der Ausweisung von Versickerungsmulden eine Durchgrünung gewährleistet werden.
Durch die starke Versiegelung der Flächen wird massiv in das Schutzgut Boden eingegriffen. Da eine entsprechend große Entsiegelung zur Kompensation nicht möglich ist, wird schutzgutübergreifend eine Renaturierungsmaßnahme an der Aach zur Realisierung vorgeschlagen. Durch die Neuanlage einer Altarmschlinge, Uferabflachungen, Inselbereiche, Flach- und Tiefwasserbereiche werden in diesem Bereich der Gewässerentwicklungsplan bzw. die Vorgaben der europäischen Wasserrahmenrichtlinie umgesetzt.

Um die vorhandene Wohnbebauung am Buchenweg nicht zu beeinträchtigen, wird im westlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 2) ausgewiesen. Auf Grund der komplexen hydraulischen Verhältnisse im Grundwasserkörper sollen im Planungsgebiet die Baukörper in der Regel nicht unter 419,00 m über NN in den Untergrund reichen."

7. Bebauung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Weiterentwicklung der bestehenden, südlich angrenzenden Gebiete wird das Plangebiet als Gewerbegebiet entsprechend § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die geplanten Flächen vorrangig dem Handwerk, dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe, sowie für Büros und Verwaltungen vorbehalten werden. Somit und entsprechend der Vorgaben im Flächennutzungsplan (FNP 2020) werden zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen und Einschränkung getroffen:

7.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen (§ 8 (2) BauNVO):

Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß der in § 8 (2) Nr. 1 bis 4 genannten Nutzungen, mit der Einschränkung, dass bei Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 (2) Nr. 1 BauNVO) Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen ausgeschlossen werden. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig (§ 1 (5) und (6) BauNVO). Bei beiden Nutzungen handelt es sich nicht um produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe. Vorrangig wird der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor erhöhter Geruchs- und Lärmbelästigung durch Entsorgungsbetriebe und Biogasanlagen durch den Ausschluss berücksichtigt. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Gemeinde und soll deshalb einen repräsentativen Charakter aufweisen. Altmateriallager von Entsorgungsbetrieben und Biogasanlagen vermitteln in der Regel nicht den gewünschten Eindruck. Außerdem erfordern Biogasanlagen einen möglichst engen Zusammenhang mit der Anbaufläche, welcher hier nicht gegeben ist.

Speditionen und Einzelhandelsbetriebe sind aufgrund des erhöhten Flächenverbrauchs generell nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Ausnahmsweise kann KFZ-Handel und ein branchentypisches Randsortiment auf untergeordneter Fläche zugelassen werden. Gewerbebetriebe mit Flächen für den Verkauf an Endverbraucher sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Montage stammt oder eigen verwendete Materialien umfasst und die Verkaufsfläche untergeordnet ist (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Als untergeordnete Fläche werden maximal 15 % der Geschossfläche (BGF) bzw. maximal 100 m² Verkaufsfläche (bei sperrigen Artikeln max. 200 m²) beurteilt.

7.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO):

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO) werden die in der Nr. 2 genannten Anlagen auf soziale und gesundheitliche Zwecke begrenzt. Anlagen für kirchliche u. kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet hat das Ziel, dass solche der Wohnbevölkerung dienende Einrichtungen im Ortszentrum der Gemeinde bzw. der Ortsteile errichtet werden. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da auf eine gewerblich produktive Bebauung Wert gelegt wird. Wohnnutzung (§ 8 (3) Nr. 1) ist im Plangebiet ausnahmsweise im betrieb-

lichen Zusammenhang (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet zulässig.

7.1.3 Nutzungsbeschränkungen

Um die vorhandene Wohnbebauung am Buchenweg nicht zu beeinträchtigen, wird im westlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung eine Einschränkung der zulässigen Emissionswerte vorgenommen. Im Sinne der Definition von Mischgebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung und deren festgelegten Emissionswerte werden in diesem Bereich nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet wird daher gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO als „Eingeschränktes Gewerbegebiet“ mit den Teilbereichen GEe 1 und GEe 2 ausgewiesen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter soll sich an den der vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Individuell nach den Anforderungen der Betriebe soll die Teilung der Grundstücke entsprechend deren Bedarf erfolgen. Textliche Festzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen eine geordnete, städtebauliche Gestaltung ermöglichen, ohne dabei den Gewerbetreibenden die optimale Umsetzung ihrer Betriebsabläufe zu erschweren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 lässt eine wirtschaftliche Nutzung zu und entspricht der Dichte der angrenzenden bebauten Gewerbegebiete. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxisgerechte Kubatur von Gebäuden für kleinere und mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe.

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

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung

8.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Gewerbegebiet ist an die örtlichen Straßen und an überörtliche Hauptverkehrsstraßen angebunden. Der LKW-Lieferverkehr des Gewerbegebietes wird einerseits über die Zeppelinstraße und im Stadtgebiet Singen über die Berliner-, Steißlinger- und Georg-Fischer-Straße an die A81 (Auffahrt Hilzingen) bzw. die B33 (Auffahrt Steißlingen) angebunden. Andererseits wird der Verkehr über die K6158 und das Zentrum Rielasingens, über die L222 Richtung Gottmadingen, über die B34 bis zum Waldfriedhof Singen und dann über die B314 bis zur Autobahnauffahrt Hilzingen der A81 abfließen. Weitere Verbindungen bestehen über die K6155 Richtung Schweiz

und entgegengesetzt in Richtung Autobahnauffahrt Radolfzell für den überregionalen Verkehr Richtung Konstanz.

8.2 Zeppelinstraße

Das bestehende Gewerbegebiet ist bereits an die Zeppelinstraße angebunden. Derzeit bestehen keine Abbiegespuren auf der stark befahrenen Verbindungsstraße zum Oberzentrum Singen (ca. 11.200 KFZ/ Tag). Aufgrund der Linksabbiegersituation und der starken Kurvenführung der Werner-von-Siemensstraße im Knotenbereich kommt es zeitweise zu einem Rückstau des Verkehrs bis auf den Kreisverkehr an der Kreisstraße 6158.

Der Knotenpunkt soll deshalb ausgebaut werden. Die Zeppelinstraße erhält in diesem Bereich in Fahrtrichtung Singen eine Linksabbiegerspur. Die Ausfahrt aus dem bestehenden Gewerbegebiet wird für Linksabbieger gesperrt. Der Verkehr nach Singen wird somit einerseits über den südlichen in 100m Entfernung bestehenden Kreisverkehr geleitet. Andererseits soll eine Verbindung zu einem zweiten Anschlussknoten im Nordteil des Plangebiets ausgebaut werden.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist bereits ein Anschlussknoten an die Zeppelinstraße mit einer Ausbaubreite der Fahrbahn für die entsprechenden Abbiegespuren vorhanden. Dieser soll trotz seiner Randlage vorrangig für die Erschließung des Plangebiets verwendet werden. Die Überprüfung der Verkehrszahlen ergab eine künftige grenzwertige Auslastung des Knotenpunkts mit 12'000 Fahrzeugen. Aus diesem Grund soll hier je nach Vollzug des Plangebiets künftig ein Kreisverkehr ausgebaut werden. Um den Aufwand der Vorfinanzierung der Baumaßnahme möglichst gering zu halten, soll der Umbau des Knotenpunkts erst in einem späteren Bauabschnitt erfolgen.

Im nordöstlichen Knotenpunkt ist der Anschluss des Radwegs an die Gehwege des Plangebiets zu berücksichtigen.

Innerhalb beider Gewerbegebiete ist künftig mit einem gewissen Suchverkehr zu rechnen, der eine Verbindung mit dem bestehenden Gewerbegebiet zwingend notwendig macht. Im südlichen Bereich wird deshalb eine entsprechende Verbindung vorgesehen.

8.3 Innere Erschließung

Durch die Anordnung der Straßen wird ein Ringverkehr geschaffen. Dadurch sind keine Wendemöglichkeiten notwendig. Um den Aufwand der Vorfinanzierung der Baumaßnahmen möglichst gering zu halten, soll das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten erschlossen werden.

Die internen Erschließungsstraßen sind so angeordnet, dass eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke möglich ist. Die mittlere Nord-Süd-Erschließungsstraße dient einer kleinteiligen Struktur der Baugrundstücke, wie sie im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets in vergangener Zeit notwendig war.

Bei der Planung der internen Erschließung ist eine hohe Flexibilität der Grundstücksteilung sehr wichtig. Die Straßenquerschnitte orientieren sich an der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Ausbau soll mit einer Grundstücksbreite von 6,80 m (6,50 m lichte Fahrbahnbreite) erfolgen. Die als Einbahnstraße geplante Verbindung beider Gewerbegebiete im Bereich des südlichen Knoten-

punkts mit der Zeppelinstraße, soll ebenfalls auf eine lichte Breite von 6,50 m ausgebaut werden. Diese Ausbaubreite lässt damit auch eine Nutzung als Umleitungsstrecke mit Gegenverkehr im Falle von temporären Baumaßnahmen an den Anschlussknoten zur Zeppelinstraße zu.

Ein bisher als Rad- und Fußweg genutzter Feldweg vom Bahnübergang Buchenweg zum Knotenpunkt Werner-von-Siemensstraße und Zeppelinstraße geht verloren. Durch die Ringführung und die Anbindung an die vorhandenen Rad- und Gehwege kann aber die Verbindung zwischen den Wohngebieten und der freien Landschaft weiterhin ermöglicht werden.

Die internen Erschließungsstraßen werden nur einseitig durch Gehwege mit einer Breite von 1,5 m begleitet. Das Fußwegesystem wird im Westen durch einen Feldweg als Rad- und Fußwegverbindung ergänzt und schafft so entlang der Bahnlinie Singen-Etzwilen die Verbindung des südlichen Ortsrandes der Stadt Singen mit dem Zentrum von Rielasingen. Die Fußwege werden außerdem über den Bahnübergang am Nordwestrand des Plangebiets an den Buchenweg angeschlossen.

Der Feldweg am Nordostrand des Plangebiets wird ebenfalls wieder an die Erschließungsstraßen angeschlossen.

Ausgewiesene öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die für die gewerbliche Nutzung nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausreichen.

8.4 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung
Die Anschlüsse an den Mischwasserkanal sind im Bereich der beiden Anschlußknoten an die Zeppelinstraße bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem.

Regenwasserbehandlung
Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, werden Massnahmen zur Versickerung und Rückhaltung angeordnet. Zur Verzögerung und Reduktion von Regenwasserableitung im Mischsystem werden am Süd- und Nordrand des Plangebiets und entlang der Gehwege öffentliche Versickerungsbereiche in Form von Geländemulden angelegt.

Es wird empfohlen, die Versiegelung möglichst gering zu halten. Bei Flachdächern bis zu 10 Grad Neigung wird zwingend festgesetzt, dass diese zur Wasserrückhaltung zu begrünen sind. Im Bereich von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Begrünung geneigter Dächer zulässig und erwünscht.

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Wasser obliegt der Gemeinde Rielasingen-Worblingen und ist gesichert. Für eine eventuelle Nutzung von Regenwasser (Brauchwassernutzung) in den Gebäuden ist eine separate Genehmigung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) einzuholen.

Nahwärmeversorgung / Regenerative Energien
Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Besonders im Gewerbebereich eignen sich großflächige Dächer zur Energiegewinnung.

Strom, Telekommunikation
Das Leitungsnetz für die Stromversorgung wird von der THÜGA Energie AG Singen und für die Telekommunikation von der TELEKOM Donaueschingen und evtl. der Kabel BW installiert und den Bauherren zur Versorgung angeboten.

Müllbeseitigung
Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

9. Sonstiges

9.1 Emissionen / Immissionen

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes von Rielasingen dar. Die Art der Betriebe wird etwa denen des angrenzenden Bestandes entsprechen. Eine nachteilige Veränderung von Emissionen im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Um die vorhandene Wohnbebauung am Buchenweg nicht zu beeinträchtigen, wird im westlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 2) ausgewiesen.

Um die vorhandene Wohnbebauung am Buchenweg und nördlich des Plangebiets auf dem Flst. Nr. 3297/2 nicht zu beeinträchtigen, wird im westlichen und nördlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung eine Einschränkung der zulässigen Emissionswerte vorgenommen. Im Sinne der Definition von Mischgebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung und deren festgelegten Emissionswerte werden in diesem Bereich nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit sollen für die nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Der Abstand zur Wohnbebauung an der Hardstraße beträgt mehr als 100 m, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen hinsichtlich des Emissionsschutzes notwendig sind.

Zur Beurteilung wird der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) herangezogen. Mit der Festlegung der Abstände hat sich ein Arbeitskreis von Fachleuten der Umweltverwaltung NRW befasst, die vor Ort tagtäglich mit den Problemen des erforderlichen Immissionsschutzes sowohl in Einzelfällen als auch im Rahmen der Bauleitplanung konfrontiert sind. Der im Rahmen von Änderungs- und Neugenehmigungsverfahren den Fachleuten bekannte fortgeschrittene Stand der Technik einerseits sowie erstellte Immissionsschutzgutachten andererseits, aber auch neueste Erkenntnis-

se der Immissionsbelastungen oder aus Beschwerden über den Anlagenbetrieb, sind in die Bewertung der Anlagentechnologie und die Ermittlung der Abstände in den Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen eingeflossen.

In der Abstandsliste Abstandsklasse VII sind die entsprechenden Anlagen aufgelistet, die einen notwendigen Abstand von 100 m zur Wohnbebauung einhalten müssen, und somit nicht im Teilgebiet GEe 2, sondern nur im Teilgebiet GEe 1 zulässig sind.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büroräume und Betriebsleiterwohnungen) sind vom Bauherrn private passive Maßnahmen vorzusehen.

9.2 Geologische Verhältnisse

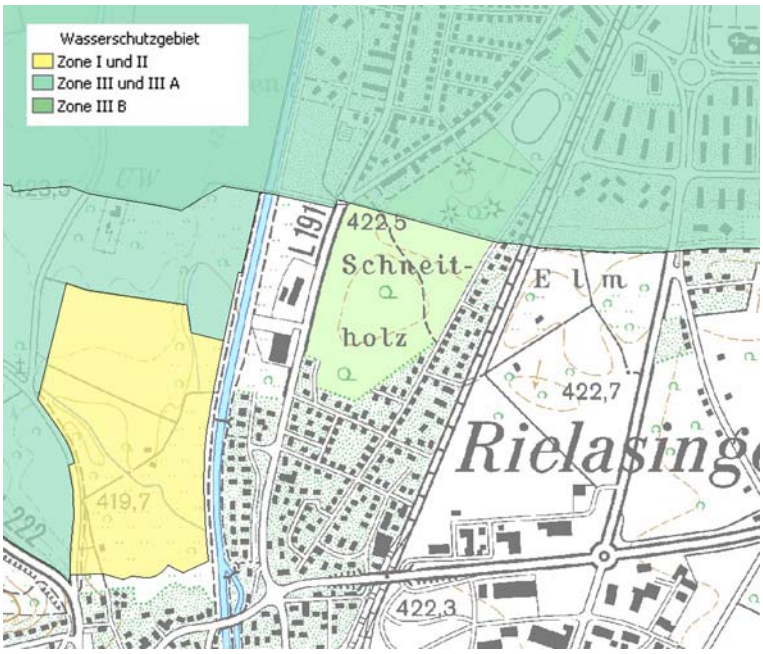
Aus geologischer und hydrogeologischer Sicht gehört das Planungsgebiet zum südwestlichen Randbereich des “Rielasinger Beckens". Er besteht aus drei Grundwasserstockwerken, die durch gering durchlässige Zwischenhorizonte voneinander getrennt sind. Im Planungsgebiet selbst wird das obere Grundwasserstockwerk (« 10 m) nicht flächendeckend durch den Zwischenhorizont von den beiden hydraulisch verbundenen mittleren und unteren Grundwasserleitern getrennt.

In einer Stellungnahme (HYDRO-DATA vom 13.07.2010) wurden auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes (Stand 2007) die lokalen geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet und der näheren Umgebung zusammenfassend dargelegt. Dabei wurde eine Überprüfung der Grundwasserfließrichtung im oberflächennahen Grundwasserstockwerk E empfohlen. Es sollte der Nachweis erbracht werden, dass ein Zustrom vom Planungsgebiet auf die Brunnen Rielasingen im Stockwerk E ausgeschlossen werden kann. Am 11.08.2010 wurde dann in insgesamt 20 Grundwassermessstellen und Brunnen eine Wasserspiegel-Stichtagsmessung durchgeführt. Dabei wurden 7 Messstellen im Stockwerk CD bzw. C und 13 Aufschlüsse im Stockwerk E gemessen.

Die hydrologische Stellungnahme der Fa. Hydrodata kommt zu dem Ergebnis, dass die Zwischenschicht ED nachgewiesen ist und eine Gefährdung der unteren Stockwerke CD ausgeschlossen werden kann. Durch eine Stichtagsmessung konnte ermittelt werden, dass das Grundwasser im Stockwerk E nicht aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes nach Westen zu den Brunnen Rielasingen gelangen kann. Eine Gefährdung der Brunnen durch oberflächennahes Grundwasser aus dem Gewerbegebiet kann ausgeschlossen werden.

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, wird in die Bebauungsvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

9.3 Wasserschutzgebiet



Nördlich des Plangebiets grenzt entlang der Gemarkungsgrenze das Wasserschutzgebiet WG Tiefbrunnen Remishof, Brunnengruppen Nord und Münchried, Singen an. Westlich liegt das Wasserschutzgebiet der Tiefbrunnen Bollwiesen und Grabenäcker; Rielasingen.

Derzeit liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das Plangebiet befindet sich künftig nach Rechtskräftigkeit der fachtechnischen Abgrenzung in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebiets für die Trinkwasserfassungen Tiefbrunnen Bollwiesen und Grabenäcker.

9.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Vom Plangebiet aus sind zwei Bushaltestellen der Südbadenbus GmbH zu erreichen. Ab dem südwestlichen Rand des Plangebiets beträgt die Entfernung zur Haltestelle „Singener Straße“ etwa 360 m, vom südlichen Rand des Plangebiets bis zur Bushaltestelle „Rathaus“ sind etwa 1000 m zurückzulegen. Die Busse verkehren werktags mindestens im Stundentakt, zu den Berufsverkehrszeiten etwa im Halbstundentakt.

Zur fußläufigen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wäre ein Bahnübergang im Bereich der Roseneggstraße notwendig. Der einzige Bahnübergang befindet sich aber derzeit im Bereich des Buchenwegs.

10. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

10.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild der Gemeinde Rielasingen-Worblingen und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Gewerbegebiet Nord – 2. Erweiterung“.

10.2 Orts- und Landschaftsbild

Für das Gewerbegebiet werden die Gestaltungsanforderungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten, um die Investoren nicht über Gebühr unwirtschaftlich zu belasten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den in angrenzenden Plangebieten anzutreffenden Bauformen für gewerbliche Nutzungen.

Zunehmend verbreitet sich auch im gewerblichen Bereich die Erkenntnis, dass die gute Gestaltung eines Betriebes und seines Umfeldes auch zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Unternehmens führt. Durch entsprechende Festsetzungen in Örtlichen Bauvorschriften sollen diese Ziele gefördert werden.

11. Städtebauliche Daten

11.1 Flächenbilanz

Fläche des Plangebiets		8,8545 ha	100,00 %
davon	Ausgleichsflächen	1,2594 ha	14,22 %
	Straßen / Stellplätze	1,1614 ha	13,12 %
	Gehwege	0,3447 ha	3,89 %
	Feldwege	0,1296 ha	1,46 %
	straßenbegleitende Sickermulden	0,1505 ha	1,70 %
	Grünflächen Verkehrsraum	0,1469 ha	1,66 %
	Netto-Bauland	5,6620 ha	63,94 %

11.2 Geschätzte Kosten der öffentlichen Erschließung

• Straßenbau inkl. Sickermulden	ca.	445.000,00 €
• Straßenbau Kreisverkehr Zeppelinstraße	ca.	184.600,00 €
• Straßenbau Linksabbiegespur Zeppelinstraße	ca.	31.000,00 €
• Mischwasserkanal	ca.	185.500,00 €
• Kanal Hausanschlüsse	ca.	49.300,00 €
• Leerrohrsystem	ca.	29.500,00 €
• Wasserleitung Hauptleitung	ca.	60.000,00 €
• Wasserleitung Hausanschlüsse	ca.	17.000,00 €
• Beleuchtung	ca.	17.350,00 €
• Bepflanzung	ca.	17.350,00 €

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Er ist so strukturiert, dass er mit dem fortschreitenden Bauleitverfahren „mitwachsen“ kann und wurde parallel zu den Schritten des Bauleitplanverfahrens erstellt.

Das im Umweltbericht festgehaltene Ergebnis der Umweltprüfung unterliegt – gleichrangig mit den übrigen Belangen – der Abwägung nach § 1 a BauGB. Die zusammenfassende Erklärung soll zusätzlich zur Begründung des Bauleitplans die Abwägung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung darlegen. In der Überwachung („Monitoring“) wird die Umweltprüfung vollzugsbegleitend fortgeführt.

Rielasingen-Worblingen, den 06.04.2011

Bürgermeister : Stadtplaner :

--- ---