



**GEMEINDE RIELASINGEN-WORBLINGEN**

**Landkreis Konstanz**

**Bebauungsplan**

**“FABRIKGUT TEIL A”**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis:**

1. Anlass der Planaufstellung
2. Einfügung in übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs
5. Nutzung und städtebauliches Konzept
6. Erschließung
7. Lärmschutz
8. Ver- und Entsorgung
9. Art und Maß der baulichen Nutzung
10. Bauweise
11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
12. Frei- und Grünflächen
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung / Grünordnerische Festsetzungen / umweltschützende Belange
14. Altlasten
15. Denkmalschutz
16. Hochwasserschutz

## **1. Anlass der Planaufstellung**

Die ehemals selbständigen Gemeinden Rielasingen, Worblingen und Arlen wurden in verschiedenen Eingemeindungsphasen zur heutigen Gemeinde Rielasingen-Worblingen zusammengeschlossen.

Das Plangebiet liegt im geografischen Mittelpunkt der Gemeinde, in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Rielasingen und Worblingen, an einem Kraftwerkskanal und an der Aach.

Im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung (Bürgeranhörung) hat sich die Notwendigkeit gezeigt, dass für den östlichen Planbereich noch intensiver Abstimmungsbedarf besteht. Das Plangebiet wird deshalb aus Gründen unterschiedlich notwendiger Zeitabläufe in zwei Teile (Teil A und Teil B) aufgeteilt:

**Teil A: Fabrikgut West und Ost – umgehende Umsetzung**

**Teil B: Gänseweide, Zeppelinstrasse u. Hegaustraße - wird vorerst zurückgestellt**

### **Teil A:**

Das „Fabrikgut“ umfasst die Flächen der ehemaligen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei Arlen. Die erste Fabrik produzierte seit dem Jahr 1837 und wurde mit Wasserkraft betrieben.

Im Jahr 1884 wurde eine zweite Fabrik im Bereich des heutigen Kraftwerks „Arlen II“ errichtet.

Da die Produktion in Arlen schon vor längerer Zeit eingestellt wurde und die Verwaltung der Fabrik 1999 nach Volkertshausen verlagert wurde, sollen nun die Flächen dieser Industriebranche zu einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gemeinbedarf entwickelt werden.

Mit der Planaufstellung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Industriebranche „Fabrikgut“ der ehemaligen Baumwoll-Spinnerei und -Weberei Arlen sowie eine Neuordnung des Lindenplatzes sowie der Randbereiche der Zeppelinstraße erreicht werden.

Zur Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein schlüssiges städtebauliches Erschließungs-, Freiraum- und Baukonzept hat der Gemeinderat der Gemeinde Rielasingen-Worblingen bereits am 23.09.1996 die Aufstellung eines Bauplanes beschlossen. Gegenüber diesem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet durch Beschluss vom 17.10.2002 um den Bereich des Lindenplatzes sowie um die Randbereiche der Zeppelinstraße erweitert.

Der Beschluss für die Aufstellung von Örtlichen Bauvorschriften für dieses Plangebiet wurde am 04.11.2002 gefasst.

In der Folge wurden am 26.11.2002 die Bürger im Rahmen einer Bürgeranhörung von den Zielen und Zwecken der Planung öffentlich unterrichtet. Anschließend hat der Gemeinderat am 13.01.2003 beschlossen, das Plangebiet in die Teile A und B aufzuteilen und mit dem Teil A das Verfahren weiterzuführen, während der Teil B zurückgestellt wurde. Für das Plangebiet Teil A wurden am 15.04.2003 die Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert.

Mit der Veräußerung der westlichen Teilfläche des Plangebietes an einen Investor ergab sich die Notwendigkeit zur Umplanung dieses Bereiches. Die sich in diesem Bereich zur Zeit entwickelnde Bebauung im Toskanastil wurde in den Entwurf einge-

arbeitet. Außerdem hat der Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 13.06.2005 die Planungsziele für den Ostteil des Plangebietes neu festgelegt. Aufgrund der umfangreicheren Änderungen sollen die Bürgeranhörung und die Behördenbeteiligung nochmals durchgeführt werden.

Das Bebauungsplangebiet „Fabrikgut Teil A“ umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

## **2. Einfügung in übergeordnete Planungen / Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Das Bebauungsplangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen i. d. F. der 16. Änderung als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

## **3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse**

Das Plangebiet ist als Sanierungsgebiet anerkannt.

Für den größten Teil des Plangebietes besteht kein Bebauungsplan. Die östlichen Flächen des Plangebietes „Fabrikgut Teil A“ liegen teilweise im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gänsewilde“, der nun in Teilen überplant wird, um eine neue städtebauliche Konzeption für das Gesamtgebiet (Teil A und B) verwirklichen zu können.

## **4. Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

### **4.1 Abgrenzung des Plangebietes Teil A**

Der Teil A des Plangebiets wird im Norden durch das parkähnliche Privatgrundstück mit der Villa Ten-Brink (Flst.Nr. 3140) und durch die Hegaustraße (Landstraße 222) sowie durch die Grundstücke mit den Flst.Nrn. 3141 südlicher Teil (Rathaus), 5217/9 und 3062/35 (Westgrenze der Zeppelinstraße) und dann wieder von der Hegaustraße (Landesstraße 222 ) begrenzt.

Im Osten wird das Plangebiet Teil A durch den neuen östlichen Fahrbahnrand der Zeppelinstraße Flst.Nr. 3062/35 begrenzt.

Im Süden grenzt das Areal an das Baugebiet „Obere Talwiesen“ und im Westen wird es durch die Radolfzeller Aach begrenzt.

Die Fläche des bestehenden Kinderspielplatzes Flst.Nrn. 5244/10 alt bzw. 7828 und 7829 neu im Westen wird mit einer Wohnbebauung überplant, um ein neues schlüssiges Freiflächen- und Baukonzept realisieren zu können.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

### **4.2 Naturraum**

Da das „Fabrikgut“ über lange Zeit nur noch in Teilen genutzt wurde, hat sich hier im Zusammenhang mit den parkähnlichen nördlich gelegenen Grundstücken der Villa Ten-Brink ein ökologisch wertvolles, reich strukturiertes Gebiet entwickelt (u.a. 5 po-

tentielle Biotope nach § 24a NatSchG, die allerdings nicht als solche ausgewiesen sind, da diese gemäß § 67 Abs. 6 NatSchG in Gebieten gemäß § 34 BauGB nicht ausgewiesen werden).

Das Gebiet ist von linearen Hecken sowie von eingestreuten Einzelbäumen entlang der Gewässer geprägt.

Die Flächen zwischen den Hecken weisen unterschiedliche Qualitäten auf.

Südlich vom Zwischenkanal befindet sich eine Salbei-Glatthaferwiese, ein relativ trockener Standort in unmittelbarer Nähe zu dem Gewässer.

Das Plangebiet wird mit den nördlichen Parkanlagen durch eine raumbedeutsame Platanenreihe entlang des Oberwasserkanals verbunden. Die Baumreihe ist ein prägendes städtebauliches Element und soll als solches erlebbar bleiben.

Weiterhin existieren mehrere zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume, wie die Silberweide im Bereich des Auslaufs des Leerschusses.

## **5. Nutzung und städtebauliches Konzept**

Unter Beibehaltung der Kraftwerksanlagen soll die ehemalige Bebauung der Baumwollspinn- und -weberei einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit Ausnahme der Hegaustraße 60 (ehem. Verwaltungsgebäude und Baumwolllager) wurden sämtliche Gebäude im Rahmen des Sanierungsgebietes Fabrikgut abgerissen.

Die planerischen Festsetzungen im Westen des Areals („Am Park“) bilden die Grundlage zur Entwicklung einer Konzeptbebauung („Sommerfrische Arden“) im toskanischen Baustil mit ca. 38 Wohneinheiten. Neben 14 Einfamilienhäusern und 10 Doppelhaushälften sind einzelne Reihenhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser geplant.

Diese Konzeptbebauung, die sich von den Grundrissen über die Dachform oder die Farbgestaltung durch sämtliche Gebäude und deren nahes Umfeld zieht, ist grundlegender Bestandteil der Vermarktung des Wohngebietes und wird somit von den zukünftigen Bewohnern/Eigentümern bewusst ausgewählt.

Die Bebauung im toskanischen Baustil gilt es somit planungsrechtlich zu fixieren und zu sichern, damit das Quartier langfristig sein äußeres Erscheinungsbild erhalten kann.

Aus diesem Grund werden detaillierte Festsetzungen hinsichtlich der Dach- und Fassadengestaltung getroffen und der Grün- und Freiraum entsprechend definiert. Hierzu zählt auch die Forderung nach Garagen/Carports, die im Bereich „Am Park“ ausschließlich in neutraler Architektur mit Flachdach errichtet werden dürfen (siehe auch 13.) sowie der Ausschluss von Garagen/Carports an räumlich bedeutsamen Stellen. In § 4 Bebauungsvorschriften sind einzelne Grundstücke ausgewiesen, auf denen Garagen/Carports in bestimmten Bereichen nicht außerhalb der Baufenster errichtet werden dürfen. Dies ist, als Folge der höheren baulichen Verdichtung im Plangebiet, zur Freihaltung des speziellen örtlichen Raumgefüges im Hinblick auf die Toskanabebauung städtebaulich erforderlich.

Dieses Konzept soll den städtebaulichen Rahmen der Entwicklung im Bereich Fabrikgut bilden und dem Plangebiet seinen eigenen Charakter verleihen.

Im mittleren Bereich des Fabrikgutes vom MI 5 bis an die Hegaustraße ist neben der gewerblichen Nutzung eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier soll sich neben der Nutzung der bestehenden Gebäude Hegaustraße 60 durch den Jugendtreff und örtliche Vereine ein „Bürgerort für Begegnung, Bildung und Jugend“ entwickeln. Die Lage dieser Gemeinbedarfsfläche im Zentrum der drei Ortsteile, mit dem

nahen Rathaus, der Ten-Brink-Schule oder dem Pflegezentrum in der Gänseweide bietet für diese Entwicklung die optimalen räumlichen bzw. funktionalen Voraussetzungen.

Die Fläche um das bestehende Wasserkraftwerk „Arlen I“ wurde als „Sondergebiet Wasserkraftwerk“ ausgewiesen. Die Ausweisung des Sondergebietes soll das Kraftwerk in seinem Bestand sichern.

Im Osten des Plangebietes, im Bereich des neugeplanten Kreisverkehrs wird eine dichtere Bebauung zur Nutzung für Dienstleistungen, Ladengeschäfte, Praxen und Büroflächen als Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen nördlich sollen dem verdichteten Wohnungsbau dienen. Es können zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen. Für die Fläche MI 7, nördlich des Aachkanals, ist ebenfalls eine primäre Wohnnutzung vorgesehen. Die straßenraumbildende Bebauung entlang der Hegau- und der Zeppelinstraße wird bis an den quadratisch ausgebildeten „Lindenplatz“ herangeführt. So wird die örtliche, orthogonale Struktur baulich umgesetzt.

## **6. Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das Plangebiet „Fabrikgut Teil A“ wird im Norden von der Hegaustraße (L 222), im Osten fußläufig durch die Lindenstraße (K 6155) und im Süden durch die Eichendorffstraße erschlossen.

Von der Hegaustraße (L 222) zweigt zum „Fabrikgut Ost“ eine öffentliche Erschließungsstraße zum Kraftwerksgelände und dem westlichen angrenzenden Gelände des ehemaligen Gebäudes Hegaustr. 56 ab. Bis zum Kraftwerk verläuft die Erschließung als öffentliche Verkehrsstraße. Ab der Brücke am Kraftwerk führt sie nur noch als Durchgang für Radfahrer und Fußgänger, aber nicht als Durchfahrt für Kfz von und zum Wohngebiet. Anliegern (Kraftwerk und MI 5) wird die Zufahrt zu den betroffenen Grundstücken gestattet. In der Weiterführung nach Westen überquert dieser Durchgang den sogenannten Leerschuss - als Verbindung zwischen Oberwasser- und Zwischenwasserkanal und schließt als Geh- und Radweg an die Straße „Am Park“ (Erschließung „Fabrikgut West“) an.

Die Flächen östlich des ehemaligen Verwaltungsgebäudes (Hegaustr. 60) zwischen Hegaustraße und Zwischenwasserkanal (MI 6, 7, 9) werden durch eine parallel zur Hegaustraße verlaufende Stichstraße erschlossen. Hier wird ein kleiner Wendeplatz vorgesehen. Die Müllabfuhr soll hier jedoch nicht einfahren; für Müllgefäße wird eine Fläche für Müllentsorgung am Einmündungsbereich zur Hegaustraße sowie an der Lindenstraße ausgewiesen.

Die Hauptschließung des westlichen Plangebietes erfolgt über die Eichendorffstraße, die in nördlicher Richtung an das neue Wohngebiet „Fabrikgut West“ geführt wird. Von hier aus zweigt in Nord-, West- und Ost-Richtung die neue Erschließungsstraße „Am Park“ zur geplanten Wohnbebauung ab. Da diese nur dem Anliegerverkehr dient, wird sie entsprechend als Anliegerstraße ausgewiesen.

Die gesamte Erschließung des „Fabrikguts“ soll als verkehrsberuhigter Bereich erfolgen.

Im Kreuzungsbereich der Hegaustraße (L 222), der Zeppelin- und der Lindenstraße (K 6155) ist ein Kreisverkehr, der „Lindenplatz“, mit einem Außendurchmesser von 32 m vorgesehen.

Die Kreisverkehrsplanung ist bereits mit dem Straßenbauamt Konstanz abgestimmt. Die Gemeinde drängt auf eine baldige Realisierung, da im Innenbereich des Kreises ein Regenklärbecken des Abwasserreinigungsverbandes Untere Radolfzeller Aach vorgesehen ist.

Im Zuge dieser Planung wird die Bushaltestelle an der Zeppelinstraße von der Ostseite auf die westliche Straßenseite verlegt und die nordseitige Bushaltestelle an der Hegaustraße (L 222) nach Westen verschoben. Die bisherige Haltestelle auf der Südseite der Hegaustraße wird aufgelöst.

Die Radwegführung im Zweirichtungsverkehr wird auf die westliche Seite der Zeppelin- und Lindenstraße verlegt.

Um die Verkehrssicherheit am Einmündungsbereich des Kreisverkehrs zu gewährleisten wird die Einfahrt in den Kreisverkehr von den Privatgrundstücken ausgeschlossen, in dem hier Bereiche ohne eine Ein- und Ausfahrt (gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB) festgesetzt werden.

## **6.2 Fuß- und Radverkehr**

Die Verkehrsflächen im Gebiet „Fabrikgut Teil A“ - West und Ost werden als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen; somit soll ein gefahrloser Fuß- und Radverkehr ermöglicht werden.

Die Verbindung des östlichen mit dem westlichen Areal für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über den Weg, der über den Auslauf des Kraftwerkes und über den Leerschuss führt. Eine zusätzliche Wegeverbindung durch die öffentliche Grünfläche (Hohenzollern) wird südlich des Zwischenwasserkanals geschaffen. Vom Kreisverkehr „Lindenplatz“ soll ins „Fabrikgut“ hinein südlich der geplanten Bebauung eine Fußwegverbindung zur Stichstraße innerhalb des Gebietes geschaffen werden.

Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Aach erfolgt im Westen über einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Fußweg mit einem Steg über die Aach zum Sportgelände „Talwiese“.

Eine weitere Anbindung über die Brücke des Oberwasserkanals zum privaten Grundstück Ten-Brink ist nicht vorgesehen.

Entlang der Zeppelin- und Lindenstraße soll auf der westlichen Straßenseite ein Radweg im Zweirichtungsverkehr zusätzlich zum Gehweg angelegt werden.

## **6.3 Ruhender Verkehr**

Die Ausweisung der privaten Stellplätze soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen.

Im östlichen Teil des Plangebietes (MI 6, 7, 8, 9) sollen die privaten Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Flächen für die entsprechenden Zufahrten wurden vorgesehen.

## **6.4 Stellplätze**

In früheren Jahren wurde bei Bauvorhaben in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz - Baurechtsamt - als zuständiger Baugenehmigungsbehörde eine Erhöhung des Stellplatzschlüssels gefordert.

Diese Regelung hat erkennbar dazu geführt, dass auf der Verkehrsfläche weniger Kraftfahrzeuge abgestellt werden. Dies ist aufgrund der dörflichen Struktur notwendig, da hiermit einerseits ein reibungsfreier Verkehrsablauf gesichert wird und ander-

rerseits ein Nebeneinander von Fahr- und Fußgängerverkehr auf den vorhandenen Straßen möglich ist.

Gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995, i.d.F. vom 14.12.2004, ist nur noch 1 Stellplatz je Wohneinheit herzustellen. In der Gesetzesbegründung wurde dieses neue Konzept mit den Auswirkungen des ständigen Verkehrszuwachses sowie Abgas- und Lärmbelastigungen und der erheblichen Minderung der Lebensqualität, insbesondere im innerstädtischen Bereich, begründet. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, hätten Regelungen geschaffen werden müssen, die darauf gerichtet sind, die Innenstädte vom Kraftfahrzeugverkehr zu entlasten und gleichzeitig den öffentlichen Personennahverkehr und den Fahrradverkehr auszubauen.

Diese Zielsetzung mag in Städten, in denen ein ausgeprägter öffentlicher Personennahverkehr existiert, durchaus berechtigt sein. Im ländlichen Raum, wie in der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, in dem der öffentliche Personennahverkehr relativ schwach strukturiert ist, trifft dies nicht zu. Aufgrund der erforderlichen Mobilität ist somit im ländlichen Raum eine höhere Kfz-Dichte gegeben.

Bedingt durch diese große Zahl von Kraftfahrzeugen, führt die Stellplatzreduzierung dazu, dass immer mehr Fahrzeuge im Straßenraum stehen, das unzulässige Gehwegparken überhand nimmt und Verkehrsberuhigungen und Spielstraßen behindert werden.

Da im Plangebiet, vor allem im westlichen Teil, primär mit dem Zuzug von Familien zu rechnen ist, kann von einem Stellplatzbedarf von zwei oder mehr Pkws pro Haushalt ausgegangen werden. Durch die Forderung, die notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten, wird der Straßenraum nicht nur für motorisierte Verkehrsteilnehmer vorgesehen, sondern auch für Fußgänger und Radfahrer. Eine anderweitige Nutzung der Verkehrsfläche, z.B. als Erlebnisraum und Begegnungsfeld, was gerade für den ländlichen Raum typisch ist, würde durch das Abstellen der zahlreich zu erwartenden Kraftfahrzeuge verhindert werden.

Die Gemeinde könnte zwar dem Mehrbedarf an Stellfläche durch die Ausweisung von weiteren öffentlichen Verkehrsflächen begegnen; dies widerspricht jedoch der bisherigen Zielsetzung, die öffentliche Verkehrsfläche möglichst klein zu halten, um auch die Versiegelung der Landschaft zu reduzieren.

Aus den o.a. Gründen hat der Gemeinderat beschlossen, von der Ermächtigungsgrundlage des § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO Gebrauch zu machen und die Stellplatzverpflichtung zu erhöhen.

Es sind deshalb für jede Wohneinheit 2,0 Stellplätze auf dem Baugrundstück auszuweisen. Dabei kann bei Einfamilienhäusern die Aufstellfläche vor Garagen als Stellplatzfläche anerkannt werden.

## **7. Lärmschutz**

Zur Ermittlung der Geräuschimmissionen im Bebauungsplangebiet „Fabrikgut Teil A“, hervorgerufen durch Straßenverkehr und den Betrieb des Flusswasserkraftwerks Arlen I, wurden im Jahr 2000 flächendeckende Untersuchungen durch den TÜV Süddeutschland, Niederlassung Freiburg, von der Gemeinde in Auftrag gegeben. Der Straßenverkehrslärm, ausgehend von der L 222 und der K 6155, wurde wegen seiner Schwankungen für den Tages- und Nachtzeitraum untersucht. Hierbei wurde eine Verkehrsprognose für das Jahr 2015 und eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt.

Im März 2002 wurde eine erneute Berechnung der Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch Straßenverkehr und den Betrieb des Flusswasserkraftwerks Arlen I, unter Einbeziehung eines konkreten Bebauungsvorschlags angefertigt.

Nach der TA Lärm gelten die folgenden Immissionsrichtwerte:

Bei allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A) und bei Mischgebieten tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A).

Der Straßenverkehrslärm im Tageszeitraum unterschreitet im Gebiet „Fabrikgut Teil A“ den Orientierungswert für ein Mischgebiet von 60 dB(A) in einem Abstand von 35 bis 40 m zu den Straßen. Bei einem Abstand von unter 15 m zu den Straßen ist tagsüber mit Werten von über 65 dB(A) zu rechnen. Im Nachtzeitraum unterschreitet der Verkehrslärm den Orientierungswert für ein Mischgebiet von 50 dB(A) in einem Abstand von ca. 35 m zu den Straßen. Bei einem Abstand von unter 10 m zu den Straßen ist nachts mit Werten über 55 dB(A) zu rechnen.

Beim Gewerbelärm wird der Orientierungswert für ein Mischgebiet nachts im ungeminderten Zustand in einem Abstand von ca. 70 m zum Kraftwerksgebäude eingehalten.

Der Orientierungswert für ein WA wird in einem Abstand von ca. 100 bis 110 m eingehalten.

Die Gebietsausweisung im Plangebiet im näheren Umfeld des Kraftwerks als Fläche für den Gemeinbedarf, Mischgebiet und im Anschluss als Allgemeines Wohngebiet berücksichtigt die o.g. Orientierungswerte.

In den vorbelasteten Bereichen mit bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen können die Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Bezüglich des Straßenverkehrs muss daher die Überschreitung hingenommen werden.

Beim Betrieb des Kraftwerkes und seiner Hilfsantriebe, der innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen hat, können im Baugebiet die zulässigen Lärmrichtwerte überschritten werden. Dies muss hingenommen werden, da der Kraftwerksbetrieb als bestehende gewerbliche Anlage Bestandsschutz hat.

Die Bauherren haben alle Maßnahmen gegen die gegenwärtig vom Kraftwerk ausgehenden Emissionen und die auf die Bauvorhaben einwirkenden Immissionen auf eigene Kosten vorzunehmen. Maßnahmen gegen darüber hinaus gehende Emissionen gehen zu Lasten des Kraftwerksbetreibers.

Grundsätzlich ist in den betroffenen Bereichen ein Ausgleich durch geeignete Maßnahmen, z. B. entsprechende Gebäudeanordnung, Grundrissgestaltung und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. So werden z.B. bei den Garagen im MI 5 Satteldächer als zusätzlicher Lärmschutz zur angrenzenden Bebauung vorgeschrieben.

## **8. Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Wärmeversorgung**

Die Energieversorgung des Gebietes ist mit Nahwärme aus dem Blockheizkraftwerk im Baugebiet „Gänseweide“ durch die vorhandene Nahwärmeleitung in der Heugastraße bis zur Ten-Brink-Schule vorgesehen.

Es wird eine aktive und passive Solarnutzung angestrebt. Hierzu sind Solarzellen ausdrücklich erwünscht. Solaranlagen, die das Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören, werden jedoch ausgeschlossen.

## **8.2 Entwässerung**

Das Baugebiet Fabrikgut wird im Trennsystem entwässert. Die häuslichen Abwässer sollen im westlichen Teil über bereits bestehende und im östlichen Teil über noch zu verlegende Schmutzwasserkanäle an den Bestand angeschlossen werden. Die Schmutzwässer werden der Kläranlage des Abwasserreinigungsverbandes Untere Radolfzeller Aach in Moos zugeleitet.

Oberflächenwasser:

Das Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die Regenwasserkanalisation direkt in die Aach bzw. den Werkkanal abgeleitet. Die Zwischenschaltung von bewirtschafteten Zisternen für die Regenwassernutzung, z. B. für Bewässerungszwecke, wird empfohlen (Retentionswirkung).

Das Niederschlagswasser der Straßen und befestigten Hofflächen wird ebenfalls über die Regenwasserkanalisation in die Aach bzw. den Werkkanal eingeleitet.

## **8.3 Müll-Entsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch den MZV (Müllabfuhr-Zweckverband).

Im Fall des Anliegens an Bereiche, die nur erschwert mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können, ist zur Bereitstellung von Müllgefäßen an Abfahrtagen eine Gemeinschaftsstellfläche (zentrale Sammelstelle für Müllgefäße) jeweils im Einmündungsbereich in die übergeordnete Straße vorgesehen.

Zur Kennzeichnung dieser Flächen ist in der Planzeichnung symbolhaft ein M im Vollkreis verwendet worden.

## **9. Art und Maß der baulichen Nutzung**

### **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet als WA-Gebiet, MI-Gebiet, SO-Gebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

In den ruhigeren südwestlichen Flächen „Am Park“ zwischen Eichendorffstraße und Oberwasserkanal werden zur Realisierung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie für Mehrfamilienhäuser im verdichteten Wohnungsbau Wohnbauflächen vorgesehen.

In Nähe des Kraftwerks (SO-Gebiet) werden wegen möglicher Störungen und der bestehenden Lärmbelastungen Mischgebietsflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Hier ist eine Mischung von Wohnen, Gewerbe, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen vorgesehen.

### **9.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen, sowie in der Höhe durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben der Umgebungsbebauung und den im östlichen Plangebiet vorgesehenen „neuen Nutzungen“, am Bezug zum historischen Kontext des ursprünglichen Gebäudebestandes.

Die Bauhöhe im geplanten Wohngebiet „Fabrikgut West“ soll so beschränkt werden, dass die Baumreihen am Kanal ihren prägenden Charakter beibehalten.

## **10. Bauweise**

Im Wohngebiet „Fabrikgut West“ werden zur Umsetzung einer Konzeptbebauung (s. Nutzung und städtebauliches Konzept) engere Festsetzungen getroffen.

Im östlichen Teil des Plangebietes soll eine freiere Gestaltung möglich sein.

Hier wird im Bereich der Hegastraße die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, um auch eine Bebauung direkt an den Verkehrsflächen bzw. Grundstücksgrenzen zu ermöglichen.

## **11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Erschließung der Grundstücke müssen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden.

Die nördliche Erschließung des Grundstücks des ehem. Gebäudes Hegastraße 56 muss durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit über das nördlich angrenzende Grundstück gesichert werden.

## **12. Frei- und Grünflächen**

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen bestehende Grünflächen erhalten werden. Ziel ist es, vorhandene Freiflächen, aber auch Naturelemente wie Hecken und Einzelbäume, zu sichern.

In der öffentlichen Grünfläche am westlichen Rand des Plangebiets am Ufer der Aach ist ein neuer Spielplatz als Ersatz für den alten, überplanten Spielplatz auf dem Grundstück Flst.Nrn. 5244/10 alt bzw. 7828 und 7829 neu vorgesehen.

Die Grünfläche südlich des Zwischenwasserkanals, sowie die Grünflächen beidseits des Zwischenwasserkanals östlich der Lindenstraße sollen als öffentliche Grünfläche genutzt werden.

## **13. 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 (1) BauGB und die umweltschützenden Belange (Anwendung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG, Verträglichkeitsprüfung nach FFH – Richtlinie, Prüfung von Vorkommen streng geschützter Arten) sind in einer Anlage zu dieser Begründung abgearbeitet bzw. aufgeführt (Grünplanung Fabrikgut).

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

### **Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen ein kleines Teilstück der Aach und die Kanäle des Wasserkraftwerks.

Gemäß § 68 b Abs. 6 Wassergesetz von Baden-Württemberg wird ein Gewässerrandstreifen i. d. Regel von 5,00 m Breite bzw. ein reduzierter Gewässerrandstreifen entsprechend der örtlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind verboten:

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, sofern sie nicht von wasserwirtschaftlicher Bedeutung sind.

Im Einzelfall kann eine Befreiung erteilt werden, wenn durch die Satzung eine unbeabsichtigte Härte entstehen würde.

### **Begrünung von Flachdächern**

Folgende Eingriffe sollen durch die Festsetzung einer extensiven Flachdachbegrünung minimiert werden:

- das Naturpotential Wasser durch Rückhaltung von Niederschlagswasser
- das Naturpotential Klima / Luft durch positive Beeinflussung des Kleinklimas
- das Naturpotential Fauna / Flora durch Schaffung neuer Lebensräume (insbesondere Insektenfauna)
- das Naturpotential Landschaftsbild / Ortsbild durch Schaffung neuer Grünflächen

Die Wertigkeit der o.a. Minimierungsmaßnahmen ist höher einzustufen als ein damit verbundener Nachteil für einen Eigentümer (Kosten, Nutzungsbeschränkungen). Bei Wegfall dieser Minimierungsmaßnahme müsste an anderer Stelle eine kostenträchtige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme festgesetzt werden.

### **14. Altlasten**

Im Bereich des „Fabrikgrundes Teil A“ wurden verschiedene Altlastenuntersuchungen durchgeführt.

Aus der flächendeckenden historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen geht hervor, dass im Bereich des Flst.Nr. 5222 ein Altlaststandort verzeichnet ist. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Spinnerlei, Weberei sowie um eine Eigenverbrauchstankstelle. Die Ursprünge dieses Gewerbestandes gehen auf die Zeit um 1850 zurück.

Zur Abklärung des Gefahrenverdachts (Bewertung E) wurde 1996 eine technische (orientierende) Erkundung durch ein sachkundiges Ingenieurbüro durchgeführt. Das Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Boden- und Grundwasserschutz vom 20.06.1996 belegt geringfügige Verunreinigungen im Bereich einer ehemaligen Tankstelle (Zapfanlage) für Vergaserkraftstoffe, die im Zuge der Überbauung durch entsprechende Auskofferung entfernt und damit saniert werden sollen.

Darüber hinaus wurden erhebliche Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe im Untergrund der ehem. mechanischen Werkstatt (Hegastraße 56) nachgewiesen. Mit Gutachten vom 15.07.1996 wurde eine eingrenzende technische Erkundung durchgeführt. Es wurden weiter ergänzende Untersuchungen im Bereich der Mineralölverunreinigung notwendig, insbesondere um zu klären, ob bereits Mineralöl ins Grundwasser gelangt war.

So wurde für das Werkstattgebäude gemäß Gutachten vom 06.08.1999 eine Detailerkundung durchgeführt, um den Mineralölschaden unter dem Werkstattgebäude und dem direkt nördlich anschließendem Gebiet näher zu erkunden und den Schadensherd abzugrenzen. Die Abgrenzung ergab eine Fläche von 10 m x 10 m mit einer Tiefe von 2 m. Die Maximalgehalte von Mineralöl lagen bei 2700 mg/kg. Aus den früheren Untersuchungen war eine stärkere Eluierbarkeit bekannt. Zusätzlich wurden

2 Grundwasserproben entnommen, die bei der ersten Probe Spuren von Mineralöl mit 0,06 mg/l ergab. Die zweite Probe war unbelastet. Vermutlich hat die Versiegelung durch die Überbauung den Schadstofftransport bis ins Grundwasser weitgehend verhindert.

Damit bestand kein akuter Handlungsbedarf für das Schutzgut Mensch.

Im Rahmen der Abbruch- bzw. Aushubarbeiten im Areal Fabrikgut wurden sämtliche Maßnahmen durch ein sachkundiges Ingenieurbüro überwacht, bewertet und ggf. die Entsorgung von belastetem Material veranlasst.

Die Abbruchmaßnahmen im Bereich der ehem. mechanischen Werkstatt (Hegaustraße 56 mit Nebengebäuden) wurden aufgrund der o.g. Voruntersuchungen fachtechnisch begleitet und die Entsorgung des belasteten Materials überwacht (Gutachten vom 28.12.2005). Für die fragliche Fläche liegt jetzt eine Bestätigung über die Altlastenfreiheit vor.

### 15. Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Außenstelle Freiburg, hat in seiner Stellungnahme vom 13.01.1998 u. a. ausgeführt, dass im Plangebiet weder Baudenkmale noch Bodendenkmale bekannt sind und somit die denkmalschutzrechtlichen Belange abschließend berücksichtigt sind. Hinweise bzgl. der Sicherung von Bodenfunden siehe auch Bebauungsvorschriften Teil C. - Hinweise.

### 16. Hochwasserschutz

Für das westliche Planungsgebiet wurde die Hochwassersicherheit gegenüber dem Triebwerkskanal nachgewiesen. Zur Aach hin liegt das ostseitige Ufer deutlich höher als das westseitige Ufer der Aach, so dass auch hier die Hochwassersicherheit gewährleistet ist. Im Ostteil des Planungsgebietes besteht keine Hochwassergefahr, da die Abflussleistung des Triebwerkskanals nach oben begrenzt ist und der Unterwasserkanal auch aufgrund der tieferen Lage und des Ausbauquerschnitts eine mehrfache Abflussleistung aufweist.

Die Straße entlang des Aachkanals ist so ausgeführt, dass ein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet ist.

Um sicherzustellen, dass bei Rückstau von Wasser aus dem Triebwerkskanal dieses ungehindert in das tieferliegende Aachmutterbett abfließen kann, wurde in den Bebauungsvorschriften § 13 eine entsprechende Festsetzung zum Hochwasserschutz getroffen.

Rielasingen-Worblingen, 19.06.2006



*Ottmar Kledt*

Ottmar Kledt  
Bürgermeister

geändert am: 12.04.2006  
24.04.2006  
14.06.2006

Anlage: Grünplanung zum Bebauungsplan „Fabrikgut Teil A“