

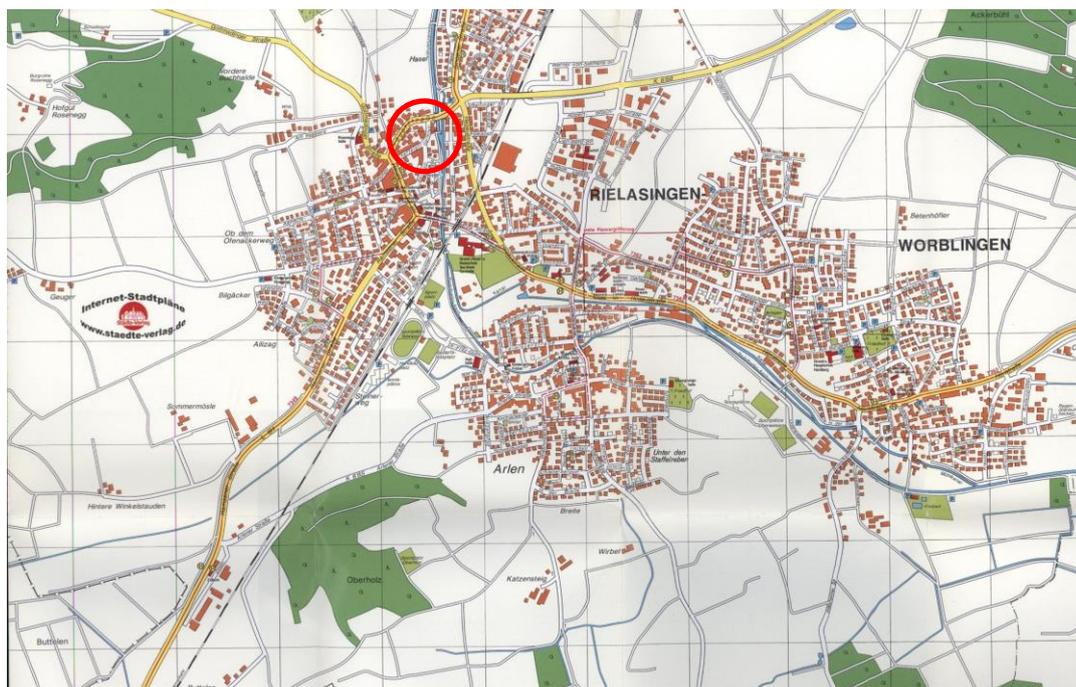
# Rielasingen - Worblingen Ortsteil Rielasingen BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße – 3. Änderung“  
und zu den örtlichen Bauvorschriften

---

## I. Anlass und Ziel der Bebauungsaufstellung

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans „Nördlich Hauptstraße - 3.Änderung“ liegt im Kern des Teilorts Rielasingen der Gemeinde Rielasingen Worblingen und vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlich Hauptstraße“.



### Bestehender Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“

Der Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ der Gemeinde Rielasingen – Worblingen ist 2006 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurde der Bestand geordnet. Entlang der Hauptstraße weist der Bebauungsplan „Mischgebiet“ und in straßenabgewandten Bereichen „Besonderes Wohngebiet“ aus. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster und zugeordnete zulässige Grundflächen innerhalb der Baufenster geregelt. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Der Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ orientiert sich weitgehend an Bestand und Struktur des Kerns von Rielasingen und regelt in freien Bereichen eine mögliche Neubebauung.



Ausschnitt Bebauungsplan „Nördlich Hauptstraße“

### Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen

2015 wurde in der Gemeinde die „Bedarfsanalyse von Wohnflächen und Wohnformen sowie Strategien für bezahlbaren Wohnraum“ erarbeitet. Die Analyse zeigt auf, daß ein kalkulierter Bedarf von rd. 325 WE in Mehrfamilienhäusern bis zum Jahr 2030 besteht. Für die künftige Siedlungsentwicklung wird empfohlen, Flächenpotenziale hinsichtlich ihrer Standortpotenziale und ihrer möglichen baulichen Ausnutzung zu prüfen. Auf Flächen im Innenbereich mit Anbindung an Infrastruktureinrichtungen sollte vorrangig eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern forciert werden. Des Weiteren wird empfohlen, den Wohnbauflächenbedarf durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte mit folgenden Maßnahmen zu verringern:

- Möglichst geringer Anteil an öffentlichen Flächen in neuen Siedlungsbereichen
- dichtere Wohnformen z.B. in Form von Reihen-/ Kettenhäusern, Mehrfamilienhäuser.

Um die Möglichkeiten einer höheren Ausnutzung an innerörtlichen Bauflächen mit Mehrfamilienhäusern zu schaffen, soll der bestehende Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“ in einem Teilbereich geändert werden.

Die geplante Bebauung orientiert sich am bestehenden Bebauungsplan „Nördliche Hauptstraße“. Lediglich die Festsetzungen, die reinem Wohnungsbau und einer Nachverdichtung entgegenstehen, werden geändert bzw. erweitert. An Stelle des bestehenden Mischgebiets (MI) und Besonderen Wohngebiets (WB) soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, das Maß der Nutzung erhöht und die überbaubaren Flächen für eine dichtere Bebauung erweitert werden.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von fünf Mehrfamilienhäusern geschaffen werden.

## **II. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 141, 146 und 147. Die Grundstücke haben zusammen eine Größe von ca. 3097m<sup>2</sup>.

Das Vorhaben befindet sich im Ortszentrum von Rielasingen an der Hauptstraße (L191 /L222), Ecke Gartenstraße. Die bisherige Bebauung steht seit längerer Zeit leer.

Gegenüber liegen an der Hauptstraße die beiden Einzelhandelsgeschäfte „Netto“ und „KIK“ mit zugehörigen Stellplatzflächen.

Die nördliche Begrenzung wird durch die „Hauptstraße“ (L191 /L222), gebildet. Diese ist als Hauptverkehrsachse durch Rielasingen –Worblingen zwischen Singen und der Schweizer Grenze in Richtung Stein am Rhein stark mit Verkehren belastet.

Östlich wird das Plangebiet durch die Gartenstraße und eine öffentliche Grünfläche begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gartenstraße liegt neben einer Hauszeile die Aach.

Durch die zentrale Lage des Plangebiets ist eine sehr gute Anbindung an die Infrastruktur des Ortskerns gegeben.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

## **III. Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden. Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist,

- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen,
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten wird.

Das geplante Vorhaben verursacht keine nachteiligen Umweltauswirkungen – und zwar aus folgenden Gründen:

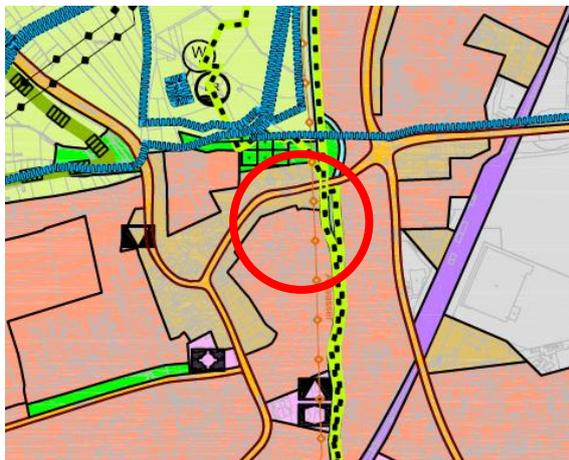
- Es erfolgt eine Umnutzung einer bebauten innerörtlichen Fläche, d.h. es wird eine zusätzliche Flächenversiegelung und – beanspruchung im Außenbereich vermieden (Eingriffsvermeidung);
- der bisherige Versiegelungsanteil wird nicht wesentlich verändert.
- die geplante Tiefgarage wird mit einer Dachbegrünung begrünt (Eingriffsminimierung);
- die Baukörper erhalten teilweise eine extensive Dachbegrünung (Eingriffsminimierung);
- es entfallen keine bestehenden Bäume und es wird durch Neupflanzungen ergänzt.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen.

#### IV. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist im Planungsgebiet als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann mit der beabsichtigten Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Flächennutzungsplan 2020 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen, Volkertshausen (VVG)

## V. Geplante Bebauung

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen entstehen. Die Wohnanlage besteht aus fünf Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 Wohnungen., die sich wie folgt aufteilen:

Gebäude „A“	9 Wohnungen
Gebäude „B“	6 Wohnungen
Gebäude „C“	3 Wohnungen
Gebäude „D“	7 Wohnungen
Gebäude „E“	4 Wohnungen

25 der Wohnungen sind barrierefrei erschlossen.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze soll in zwei Tiefgaragen nachgewiesen werden. In der östlichen Tiefgarage unter den Gebäuden „A, B, C“ werden 24 Stellplätze untergebracht, die über eine Zufahrt von der Gartenstraße angefahren werden. In der westlichen Tiefgarage unter dem Gebäude „D“ sind 11 Stellplätze geplant, die von der Hauptstraße aus angefahren werden. Im Gebäude „E“ sind im Erdgeschoss 5 Stellplätze vorgesehen. 7 weitere Stellplätze sind ebenerdig auf den Grundstücken vorgesehen.

Die Gebäude sind dreigeschossig mit ausgebauten Satteldächern geplant. Das Gebäude „D“ ist dreigeschossig mit einem Attikageschoss (kein Vollgeschoss) und einem extensiv begrünten Flachdach.

Durch heterogene Anordnung der Gebäude entstehen unterschiedliche Frei- und Grünflächen für die gemeinsame Nutzung. Der für Mehrfamilienhäuser geforderte Kinderspielplatz wird in diesen Freiflächen angelegt. Die gärtnerische Nutzung wird durch einen dafür angemessenen Bodenaufbau auf der Decke der Tiefgarage der Gebäude „A – C“ sichergestellt.

Im Einzelnen werden die Gestaltungsmaßnahmen im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist.

## VII. Erschließung

Die Grundstücke sind bereits vollständig erschlossen.

Die Wasserversorgung und die Entwässerung der Grundstücke kann durch Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt werden.

Die Oberflächenentwässerung wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nachgewiesen.

## VIII. Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Hauptstraße (L191 /L222), die mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 14.300 Kfz /Tag belastet ist.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Schallimmissionen ermittelt, die vom angrenzenden Straßenverkehr auf die geplante Bebauung einwirken. Die maßgebliche Schallquelle stellt der Straßenverkehr auf der Hauptstraße in Rielasingen-Worblingen dar. Ergänzend wurden die Schallimmissionen betrachtet, die vom gegenüberliegenden „Netto“-Einkaufsmarkt mit Backshop sowie vom Textilfachmarkt „KiK“ auf das Bebauungsplangebiet einwirken.

Resultierend aus der schalltechnischen Untersuchung wurden passive Schutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt.

## VIII. Überflutungsflächen / Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird von Überflutungsflächen HQ 100 tangiert.

Die Gebäude „A“ und „E“ berühren die Bereiche Überflutungstiefen von 0,00 - 0,15m. Der Bestand an Gebäuden überdeckt jedoch eine größere Fläche als die neuen Gebäude. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass hierdurch eine Verbesserung herbeigeführt wird, da die Retentionsflächen vergrößert werden.

Für die Tiefgaragen wird empfohlen, die Tiefgaragenzufahrt durch Anbringung und Vorhaltung geeigneter Absperrvorrichtungen gegen Überflutung zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen

## IX. Die Festsetzungen im Einzelnen

### IX.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Art der Nutzung konkret festgesetzt werden, es ist nicht zwingend eine der Kategorien der Baunutzungsverordnung auszuweisen. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Zugelassen wird eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen.

Die zulässigen Grundflächen ergeben sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche, die sich unmittelbar an den vorliegenden Hochbauentwürfen orientieren.

Die Höhen der baulichen Anlagen sind als Höchstwerte festgesetzt. Sie liegen geringfügig über den Höhen der Pläne im Vorhaben- und Erschließungsplan (im Zentimeterbereich), damit geringfügige Abweichungen durch erforderliche Anpassungen im Rahmen der Realisierung oder durch statische Erfordernisse aufgefangen werden können.

Die Höhenlage der Anlage ergibt sich aus dem Bestand. Die Höhen sind insgesamt so gewählt, dass die Anlage zum Teil barrierefrei genutzt werden kann.

## IX.2 Stellplätze

Entlang der Hauptstraße gibt es keine Möglichkeit auf der Verkehrsfläche zu parken. Aus diesem Grund wird der Stellplatzschlüssel für die Gebäude entlang der Hauptstraße - B, C, E - auf 2,0 pro Wohneinheit erhöht. Für die Gebäude A und E gilt der Stellplatzschlüssel 1,5 Wohneinheit.

Neben den Stellplätzen in den Tiefgaragen und den Stellplätzen im Erdgeschoss des Gebäudes „E“ sind oberirdische Stellplätze auf den Grundstücken angelegt, so dass insgesamt 51 Stellplätze angeboten werden. Die erforderlichen Stellplätze sind somit nachwiesen.

## IX.3 Schallschutz an den Gebäuden

Die durch Emissionen belasteten Bereiche werden durch folgende bauliche Maßnahmen geschützt:

- Lüftungseinrichtungen  
Bei einem Mittelungspegel nachts über 50 dB(A) werden nach der VDI 27191 in jeder Wohnung die Schlafräume, bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume, mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen ausgeführt.
- Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.)  
Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten
- Festverglasung an der Nordwestfassade am Gebäude E

## IX.4 Anpflanzungen

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Freiflächengestaltungsplan, der im Erdgeschossplan integriert ist und aus dem die Einzelheiten der Anpflanzungen zu entnehmen sind.

Außerdem sind Festsetzungen zu den zu pflanzenden Bäumen und Gehölzen, der Gestaltung der Grünflächen, der Anlage der intensiv und extensiv zu begrünenden Dachflächen in den Bebauungsplan aufgenommen.

## X. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden, die sich in den Bestand des Ortsteils Rielasingen weitgehend einfügt.

Für die zulässige Oberflächengestaltung werden die Materialien im Einzelnen festgelegt.

---

**XI. Vorhaben- und Erschließungsplan**

Die geplante Gestaltung der Gebäude kann im Einzelnen den Ansichtsplänen (Vorhaben- und Erschließungsplan) entnommen werden. Die Kubaturen sind in den Schnittzeichnungen weiter verdeutlicht.

Der Vorhaben und Erschließungsplan ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

**XII. Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung**

Zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde vom Büro 365°, Überlingen, eine Umweltanalyse mit artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung verfasst. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Analyse ist als Anlage beigefügt.

Konstanz, den 15.08.2017

**NOCKE FUCHS STADTPLANUNG**

78462 Konstanz Gottlieberstr. 2

Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036

E-Mail:[info@nocke-fuchs-stadtplanung.de](mailto:info@nocke-fuchs-stadtplanung.de)