# Rielasingen - Worblingen

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hasel -2. Änderung und 1. Erweiterung ”
- Wohnanlage Aach – Aue -

und zu den örtlichen Bauvorschriften

**Entwurf**

## I. Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hasel- 2.Änderung und 1. Erweiterung“ liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Rielasingen - Worblingen und teilweise im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Hasel“ und „Hasel-1. Änderung“.

Ausschnitt Stadtplan Rielasingen – Worblingen o.M.

Der Bereich war seit den Nachkriegsjahren bereits mit Gewerbegebäuden bebaut, in denen feinmechanische Betriebe, Betriebsstätten für Fernseh- und Rundfunk sowie ein Spinnereibetrieb der Firma Schiesser angesiedelt waren. Die spätere Nutzung erfolgte durch Druckereibetriebe und Verpackungsbetriebe. Nach deren Verlagerung nach Singen soll der Bereich einer hochwertigeren Nutzung zugeführt werden, da das Gebiet sich in Nähe einer bestehenden Wohnbebauung sowie einer besonderen, naturnahen Lage (Nähe Aach) liegt und bereits gut

erschlossen ist. Gewerbegebiete liegen in Rielasingen-Worblingen an anderer Stelle, die besser erreichbar sind und Expansionsmöglichkeiten bieten.

Bestehende Bebauungspläne „Hasel“ und „Hasel - 1.Änderung“

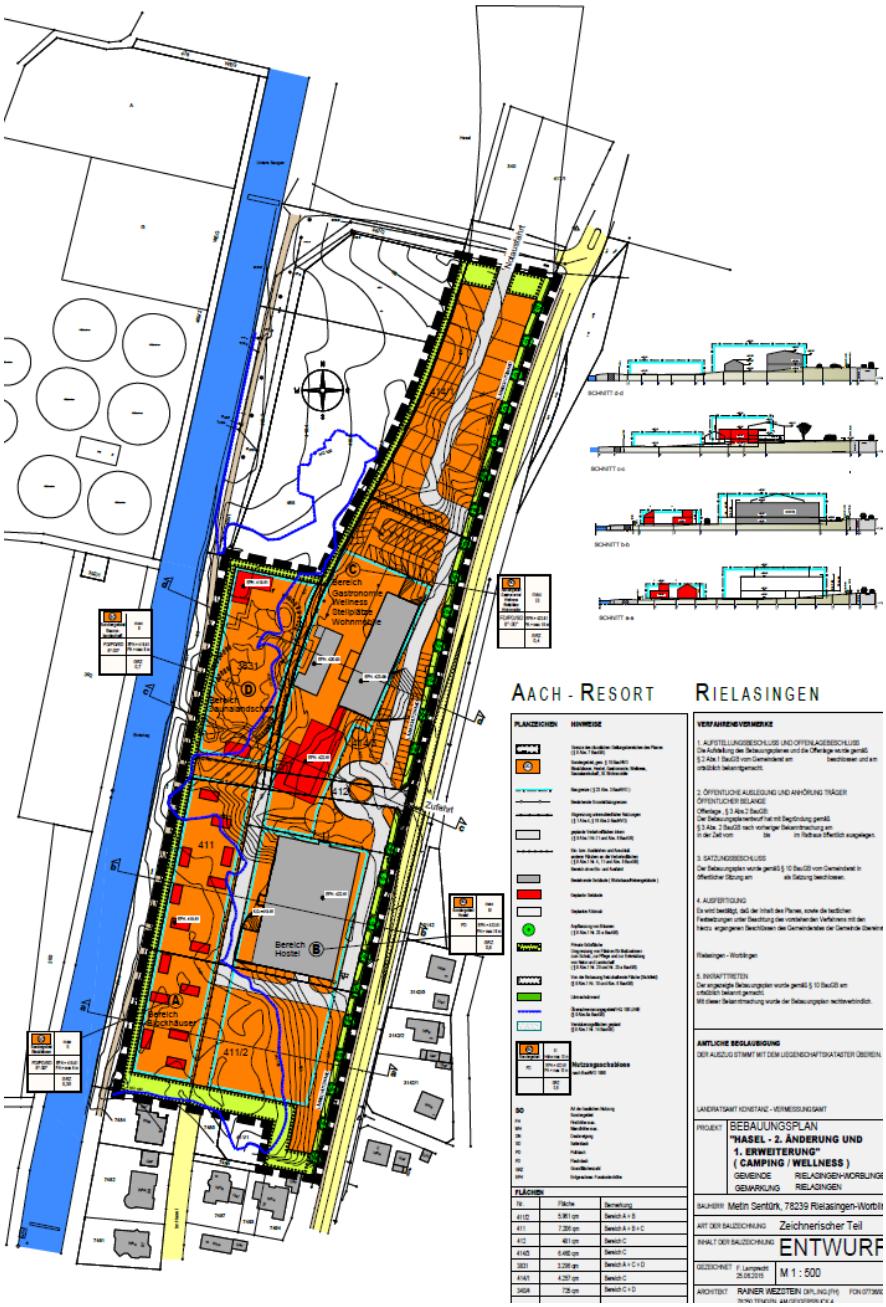
Der Bebauungsplan „Hasel“ ist 1978 in Kraft getreten. Mit dem Bebauungsplan wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet und eine Gewerbefläche für den Ortsteil Rielasingen geschaffen. Mit der Bebauungsplanänderung „Hasel-1. Änderung“ von 1981 wurden Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden von Doppelhäusern ergänzt.
Zwischen der Singener Straße L191 und der Aach weist der Bebauungsplan „Allgemeines Wohngebiet – WA“ und im nördlichen Teil ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe“ aus. Das Teilgebiet des bestehenden Bebauungsplans mit „Eingeschränktem Gewerbegebiet“ wurde jedoch nie bebaut. Der Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ der bestehenden Bebauungspläne ist von der Änderung nicht betroffen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baufenster definiert sowie GRZ, GFZ, und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hasel- 2. Änderung und 1. Erweiterung“ überschneidet sich mit den Bebauungsplänen „Hasel“ und „Hasel-1. Änderung“ im Bereich des „Eingeschränkten Gewerbegebiets- GEe und werden im Überlagerungsbereich ersetzt.

Ausschnitt Bebauungsplan „Hasel“ von 1978
Geltungsbereich „Hasel-2.Änderung und 1.Erweiterung

2015 wurde mit der Planung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hasel – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ begonnen, mit dem die planungsrechtli-

chen Voraussetzungen für Sondergebiet für Camping und Wellness geschaffen werden sollte. Das Planungsgebiet umfasste das GEe-Gebiet des Bebauungsplans „Hasel“ und erstreckte sich im Norden bis zum Wirtschaftsweg zur Aach. Die östliche Grenze bildete die „Singener Straße“, im Westen der Gewässerrandstreifen mit Fuß- und Radwegentlang der Aach bzw. die westliche Grundstücksgrenze des Flst.Nr. 414/1. Es wurde für das Vorhaben eine Umweltanalyse erstellt. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht zum Ende durchgeführt, da der Bedarf an Sonderbauflächen für diese Nutzungen nicht nachgewiesen wurde.

Für die südlichen Grundstücke wurde deshalb eine modifizierte Planung mit einer Wohnanlage erstellt, um für den Bereich langfristig eine adäquaten Nutzung zu ermöglichen. Auf die Grundlagen des vorangegangenen Verfahrens kann zurückgegriffen werden.



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.

Da sich der Bereich für eine größere Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern aufgrund der Größe und Lage auf einer Konversionsfläche besonders gut eignet, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hasel – 2. Änderung und 1. Erweiterung“ aufgestellt werden und die planungsrechtlichen Grundlagen dafür schaffen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 16 Mehrfamilienhäusern mit 100 bis 120 Wohnungen geschaffen werden. Die Größe der Wohnanlage ermöglicht zudem einen Wohnungsmix für den aktuellen Bedarf an unterschiedlichen Wohnungsgrößen.

## II. Lage, Größe und Nutzung des Planungsgebiets

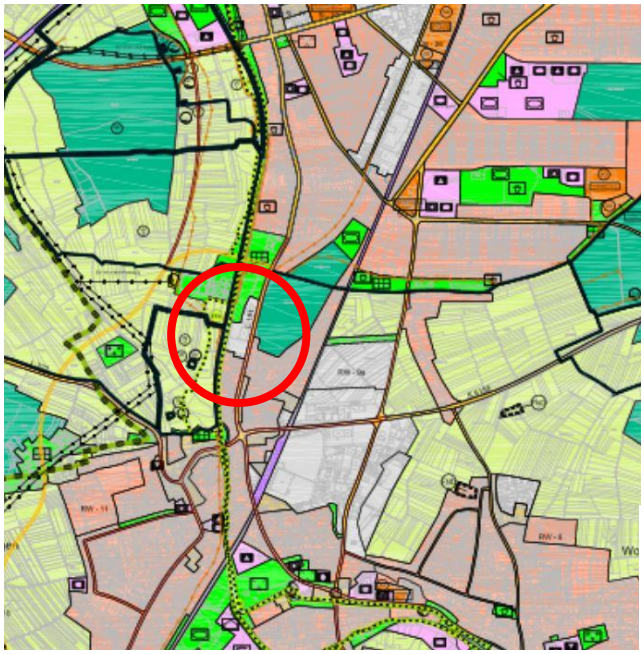
Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 411/2, 411, 412,3831, und teilweise 414/3 und 340/4.
Das Plangebiet hat eine Größe von 1,72ha.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Singener Straße. Diese ist als Verbindungsstraße von Singen nach Rielasingen –Worblingen stark mit Verkehren belastet. Im Westen liegt die Radolfzeller Aach, deren Gewässerrandstreifen mit dem Fuß- und Radweg die Begrenzung darstellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung „Im Hasel“ an die Grundstücke 7484, 7485, 411/1, 7494 und die Straßenfläche „Im Hasel“. Der nördliche Umgriff endet an der Grenze zum Flstck. Nr. 468 und einer gemeinsamen Verkehrsfläche der Wohnanlage mit einem weiteren Vorhaben (Hotel).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

## III. Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Planungsgebiets ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Fläche und der nördliche Teil zu einem geringeren Teil als Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Nutzung wird nicht aus dem FNP entwickelt, er wird im Wege der Berichtigung angepasst.



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

## IV. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a 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 m² 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 Baukörper erhalten eine extensive Dachbegrünung (Eingriffsminimierung);
- die entfallenden Bäume werden ersetzt und werden durch Neupflanzungen ergänzt.

Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a 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.

## V. Geplante Bebauung

Auf dem Grundstück soll eine Wohnanlage mit den zugehörigen Nebenanlagen entstehen. Die Wohnanlage besteht aus 16 Mehrfamilienhäusern mit einem variablen Entwurfskonzept von Wohnungsgrößen und Wohnungsgrundrissen. Mit dieser Flexibilität kann auf die aktuellen Anforderungen des Wohnungsbedarfs reagiert werden. Die Spanne der Wohnungsanzahl liegt zwischen 116 – 156 Wohnungen.
Der östliche Teil (Hofhäuser) besteht aus einer aufgelösten Blockrandbebauung mit 7 viergeschossigen Gebäuden, orthogonal um zwei Höfe gruppiert. Die Hofhäuser sind insgesamt mit 10 Eingängen erschlossen und mit ca. 80 -100 Wohnungen konzipiert. Unter der ersten Wohnebene befindet sich ein durchgehendes Geschoss für die Parkgarage, die durch die Topografie des Geländes, das zur Radolfzeller Aach hin fällt, von Westen ebenerdig angefahren werden kann und somit keine Tiefgarage gebaut werden muss.
Der westliche Teil der Wohnanlage besteht aus 9 viergeschossigen Gebäuden mit nahezu quadratischer Grundfläche (Steghäuser und Stadtvillen). Durch die kleinere Grundfläche und versetzte Anordnung mit freien Durchblicken, die sich zudem von der Bauflucht des Blockrands löst, wird ein Übergang zur Landschaft und Radolfzeller Aach geschaffen.

In diesen Gebäuden sind jeweils 4 Wohnungen vorgesehen. Die Steghäuser und Stadtvillen sind unterkellert, haben jedoch keine Tiefgarage.
Alle Gebäude sind viergeschossig mit Flachdächern und einem extensiv begrünten Flachdach geplant.

Die Wohnungen sind barrierefrei ebenerdig oder barrierefrei durch Aufzüge erschlossen.
Durch heterogene Anordnung der Gebäude entstehen unterschiedliche Frei- und Grünflächen für die gemeinsame Nutzung. Der für Mehrfamilienhäuser geforderte Kinderspielplatz wird in den Freiflächen südlich der Wohnanlage angelegt.

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

Innerhalb der Wohnanlage wird eine Wohnstraße angelegt, die sämtliche Gebäude erschließt. Entlang dieser Wohnstraße sind zusätzliche Fußwege und ebenerdige Stellplätze angeordnet.

Ein Teil der erforderlichen Stellplätze für Kfz wird in einer Parkgarage nachgewiesen. In dieser sind bis zu 140 Stellplätzen geplant, die innerhalb der Wohnanlage von Westen aus ebenerdig angefahren werden. Weitere Stellplätze sind ebenerdig vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze, errechnet durch einen Schlüssel von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit können somit nachgewiesen werden.
Die gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg erforderlichen wettergeschützten Stellplätze für Fahrräder sind in den Untergeschossen untergebracht.

## VII. Erschließung

Das Baugebiet „Wohnanlage Aach- Aue“ wird über die Singener Straße (L 191) verkehrstechnisch erschlossen. Im Bereich einer bestehenden Ein-/Ausfahrt wird die neue Straße an die Singener Straße angebunden. Das Anbauverbot zum Fahrbahnrand der Singener Straße von 10m wird eingehalten.
Die Straßenbreiten betragen zwischen 3,50m und 6,50m, die asphaltierte Fläche ist 5,50m breit. Es sind keine Gehwege geplant. Die Straßen werden durch Parkplätze und Grünanlagen eingesäumt.
Die Entwässerung der Straßen erfolgt über Rinnen welche in die Sickermulden zwischen den Steghäusern münden. Die Straßen erhalten Asphaltbeläge. Randabschlüsse sind mit Natursteinen aus grauem Granit geplant.
Ein Fahrweg zwischen den Gebäuden und der Singener Straße, der im Wesentlichen als Umfahrung für Müllfahrzeuge und größere Transportfahrzeuge sowie Rettungswege genutzt wird, hat eine asphaltierte Fahrbahnbreite von 3,50m. Das Oberflächenwasser wird gemeinsam mit den Innenhofflächen der Versickerungsmulde im Süden des Plangebiets zugeleitet.

Abwasserbeseitigung

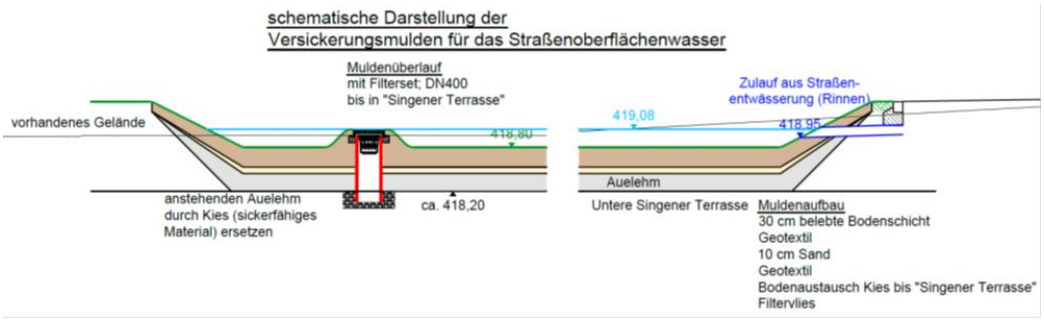
Für die Ableitung des Schmutzwassers ist ein von Süden nach Norden verlaufender Kanal geplant. Das Schmutzwasser kann über einen vorhandenen Anschluss der früheren Bebauung dem Sammler der Stadt Singen zugeleitet werden. Von dort fließt das Abwasser zur weiteren Behandlung und Reinigung der Kläranlage in Ramsen zu.

Oberflächenwasserableitung / Oberflächenwasserbehandlung

Die Oberflächenwasser der Gebäude, welche eine extensive Dachbegrünung erhalten, dürfen direkt der Aach zugeleitet werden. Das Wasser wird über ein Kanalsystem der Aach zugeleitet. Die Fallrohre der Gebäude münden direkt in dieses Kanalsystem. Damit die Entwässerung auch bei einem Aachhochwasser funktionstüchtig bleibt, werden die Fallrohre und Kanäle bis auf eine Höhe von 422,00 m + NN druckwasserdicht ausgebildet.
Das Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen und sonst befestigten Flächen wird oberflächennah Versickerungsmulden zur Reinigung zugeleitet. Die Sickermulden sind für ein 5-jährliches Regenereignis nach Arbeitsblättern DWA –

M 153 und DWA – M138 bemessen. Der Notüberlauf der Mulden erfolgt in den Kies der Singener Terrassen.

Skizze Oberflächenwasserbehandlung in Sickermulden




Wasserversorgung

Für die Wasserversorgung des Gebiets ist ein Ringschluss mit den vorhandenen Leitungen in der Singener Straße und der Straße „Im Hasel“ geplant. Jedes Gebäude erhält einen Hausanschluss ab der Stammleitung. Da im Bereich zur Straße „Im Hasel“ eine Höhendifferenz von mehr als 2 Metern überwunden werden muss ist hier eine Schachtbauwerk für die Be- u. Entlüftung sowie eine Entleerung geplant.
Im Plangebiet werden zwei neue Überflurhydranten angeordnet.

## VIII. Emissionen

Das Plangebiet liegt an der Singener Straße (L191) die mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 11.390 Kfz / Tag mit gleichbleibendem Anteil von Schwerlastverkehr belastet ist. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 50km/h.
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 Singener Straße in Rielasingen-Worblingen dar. Für die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurde von einem DTV von 12.000 KFZ / Tag ausgegangen. Ergänzend wurden die Schallimmissionen betrachtet, die von der Parkgarage unter der Blockrandbebauung vorgesehen ist und auf das Bebauungsplangebiet einwirken.
Resultierend aus der schalltechnischen Untersuchung wurden passive Schutzmaßnahmen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aktiver Schallschutz ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, da ein Lärmschutz von 170m Länge und 12m Höhe und weiteren 60m mit 3m Höhe gebaut werden müsste.
Die schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigefügt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

## VIII. Überflutungsflächen / Hochwasserschutz

Nach den vom Land Baden-Württemberg erstellten Hochwassergefahrenkarten liegt das geplante Bauvorhaben im Überschwemmungsgebiet der Radolfzeller Aach. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet eine wasserwirtschaftliche

Beurteilung erstellt, die eine genaue Beurteilung ergab, wo das Plangebiet von Überflutungsflächen HQ 100 überschnitten wird.
In diesen Flächen liegen mehrere Gebäude in Bereichen mit Überflutungstiefen von 2cm bis 70 cm. Im Wasserhaushaltsgesetz des Lands Baden-Württemberg ist geregelt, dass ein Bauvorhaben genehmigt werden kann, wenn

- die Hochwasserhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum ausgeglichen wird
- der Wasserstand bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird
- der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird
- das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Aufgrund der 2D-Modellrechnungen der wasserwirtschaftlichen Beurteilung konnte festgestellt werden, dass das Bauvorhaben (Wohnanlage) unter Berücksichtigung eines vorgeschlagenen Retentionsausgleichs zu keiner nachteiligen Beeinflussung des Abflussgeschehens und der Wasserspiegellage in der Radolfzeller Aach führt.

Für den Volumenausgleich der geplanten Bebauung ist ein Becken/Mulde mit 685 m³ erforderlich. Mit einem Durchlass zur Aach wird bei Hochwasser ein geregelter Überlauf ermöglicht. Um das Becken nach einem Hochwasserereignis entleeren zu können sind absperrbare Öffnungen in der Stauwand und in einem Ablaufschacht der Regenwasserkanalisation geplant. Der Überlauf in das Becken soll bei einer Wasserspiegelhöhe der Aach von 429,25m +NN erfolgen. Durch die neu geschaffene Mulde kann mehr als 685 m³ Retentionvolumen geschaffen werden.

Die Geländemodellierung ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt, der Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans ist

Die wasserwirtschaftliche Beurteilung ist als Anlage dem Vorhaben- und Erschließungsplan beigefügt.

# 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 maximale Anzahl der Wohngeschosse entspricht mit 4 Vollgeschossen der geplanten Bebauung, zudem werden die maximale Höhe der Gebäude und die Höhenlage der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt. Dies resultiert aus der besonderen Lage der Gebäude in der Aachaue und dem Hochwasserschutz.
Die festgesetzte EFH und die maximale Gebäudehöhe der Gebäude liegen geringfügig über der EFH und den Gebäudehöhen in den Vorhabenplänen, damit kleine Abweichungen durch erforderliche Anpassungen im Rahmen der Realisierung oder durch statische Erfordernisse aufgefangen werden können.
Technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten oder Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie dürfen die maximale Höhe auf untergeordneter Dachfläche (max. 12 %) überschreiten). Der Einbau von Photovoltaikanlagen ist über diese Fläche hinaus zulässig.
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für die Wohngebäude sind einzelne Baufenster mit minimalen Toleranzen über die Grundflächen der Gebäude hinaus vorgesehen, um auf konstruktive oder bauphysikalische Anforderungen während der Ausführungsphase reagieren zu können.
Da die Parkgarage durch die Topografie des Geländes nur teilweise höher als das bestehende Gelände liegt, kann diese auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Decke der Parkgarage wird als Aufenthaltsbereich gemäß Freiflächengestaltungsplan konzipiert.

## IX.2 Stellplätze

Stellplätze sind in der Parkgarage unter den Hofhäusern nachgewiesen.
Oberirdische Stellplätze sind in den ausgewiesenen Flächen möglich. Die Rettungswege und Feuerwehraufstellflächen werden nicht tangiert.

## IX.3 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten

Die Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Wohngebäude mit Fahrgassen, Fußwegen und Flächen für das Parken von Fahrzeugen festgesetzt. Es ist beabsichtigt, einen verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen.
Der Ein- und Ausfahrtsbereich ist ohne weitere Ein- und Ausfahrt in die Singener Straße (L191) räumlich fixiert.

## IX.4 Regelung des Wasserabflusses, Hochwassergefahr (HQ 100

Nach der wasserwirtschaftlichen Beurteilung ist ein Retentionsausgleich mit einem Geländeabtrag von 685m³ im Fall eines hundertjährigen Hochwasserereignisses der Aach (HQ 100) auszubilden. Die Flächen für diesen Ausgleich sind in der Planzeichnung dargestellt.

## IX.5 Regelungen für die Freiflächen

Gemäß Umweltanalyse sind Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ausgewiesen, weiterhin sind Regelungen bezüglich der unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen aufgenommen. Auf die Ausführungen der Umweltanalyse wird verwiesen.

## IX.6 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. Dies gilt für die Schlafräume an den Ostfassaden der Gebäude H2, H3, H5, H7 und H9.
- Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen, Hausgärten etc.) Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten an den Ostfassaden der Gebäude H2, H3, H5, H7 und H9.

## IX.7 Geh- und Leitungsrechte

An der südlichen Grenze des WA 2 ist an der Grundstücksgrenze ein Gehrecht für die Öffentlichkeit eingetragen. Hier soll ein Fußweg entstehen, der das neue Wohngebiet an den Aachuferweg anbindet. Zusätzlich zu dieser fußläufigen Anbindung wird durch eine Treppe eine fußläufige Verbindung zur Straße „Im Hasel“ geschaffen. Die Treppe und Rampe wird so gestaltet, dass der darunter liegende Retentionsraum in seiner Funktion nicht beeinträchtigt wird

Zur dauerhaften Sicherung der Unterhaltung der Kanäle ist im Süden des Planungsbiets ein Leitungsrecht für den Regenwasserkanal, im Norden für den Schmutzwasserkanal eingetragen.

## IX.8 Anpflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Gemäß Umweltanalyse sind die zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens beschrieben und bewertet worden. Durch die Bewertung wurden Maßnahmen wie Fällen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Optimierung des Brutplatzangebots für Vögel, Bauliche Vermeidung von Transparenzsituationen, Einbau von Vogelschutzglas, Reduktion von Lichtimmissionen sowie Dach-

begrünung von Flachdächern in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

Als weitere Maßnahmen wurde der Erhalt und Schutz von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sowie die Pflanzung von Bäumen und Gestaltung der Außenanlagen (Erhaltung einer Baum - Strauch-Hecke) festgesetzt. Die Bäume stellen eine Strukturanreicherung im Plangebiet dar, bieten neuen Lebensraum für Pflanzen und Tiere der näheren Umgebung und erhöhen die biologische Vielfalt. Sie sind ein Ersatz für die entfallenden Bäume und Sträucher im Plangebiet, insbesondere eine Leitstruktur für Fledermäuse.
Die Maßnahmen sind in der Umweltanalyse detailliert beschrieben

## X. Örtliche Bauvorschriften

Mit den örtlichen Bauvorschriften soll ein Beitrag zu einer Gestaltung der geplanten Bebauung geleistet werden. Sie beinhalten Regelungen zu Flachdächern mit Dachbegrünung, Einfriedungen und die Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen.

Weiterhin sind Regelungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen aufgrund der Nähe zur Aach und Wald aufgenommen.

Es gilt der Stellplatzschlüssel 1,5 Wohneinheit. Bei 120 Wohnungen sind 180 Stellplätze erforderlich.
140 Stellplätze werden in einer Parkgarage nachgewiesen. Weitere Stellplätze sind ebenerdig auf den Grundstücken vorgesehen.

## 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. Die Freiflächengestaltung wird in den Freiflächengestaltungsplänen aufgezeigt.
Der Vorhaben und Erschließungsplan gemäß Planliste 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 29.03.2018

Nocke Fuchs Stadtplanung
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
www.nocke-fuchs-stadtplanung.de
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: info@nocke-fuchs-stadtplanung.de