

Bauherr: Gemeinde Rielasingen-Worblingen
Gemarkungen: Rielasingen und Worblingen
Projekt: Bebauungsplan „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“

Planungsstand: Satzung

Inhalt: Begründung / Erläuterung

Plangrundlage / -bezug:

1. *Bebauungsplan, bestehend aus:*
 - 1.1 Bebauungsplan Teil A – zeichnerischer Teil
Lageplan M 1: 500 v. 12.03.2014 des Büros Wieser; Format 900 x 594;
redaktionell ergänzt am 10.09.2019 / 16.03.2020 durch PBH <11_es04140a_05_dwg.pdf>
 - 1.2 Bebauungsplan – Lageplan Bestand – Flurkarte 2020
vom 16.03.2020 M 1: 1.000; 590 x 420 <12_es04140a_06_dwg.pdf>
 - 1.3 Bebauungsplan Teil B – schriftlicher Teil, mit planungsrechtlichen
Festsetzungen und örtlichen vom 16.03.2020 <13_es04440a_docx.pdf>
2. *Zugehörige örtliche Bauvorschriften, bestehend aus:*
 - 2.1 Lageplan Teil A – gemeinsamer zeichnerischer Teil – siehe Ziffer 1.
 - 2.2 Teil B – schriftlicher Teil, mit (textlichen) örtlichen Bauvorschriften
vom 16.03.2020 <21_es04445a_docx.pdf>
3. *Begründung / Erläuterung*
 - 3.1 Begründung / Erläuterung vom 16.03.2020 <31_es04240a_docx.pdf>
 - 3.2 Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschimmissionsprognose
der Fa. GSA vom 10.09.2013 < 32_GSA-Schallschutzgutachten_20130910 >

Bearbeiter: Ingenieurbüro Wieser, 78247 Hilzingen; Text vom 12.03.2014;
redaktionell überarbeitet durch Planungsbüro Hermle, 78559 Gosheim
KH / AG
Datum: 12.03.2014 / 16.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	<i>Lage und Geltungsbereich</i>	3
1.2	<i>Nutzung und Eignung</i>	3
2	Erforderlichkeit der Bauleitplanung	3
3	Verfahren	4
3.1	<i>Voraussetzungen</i>	4
3.2	<i>UVP – Vorprüfung des Einzelfalls</i>	4
3.3	<i>Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.2) gemäß Anlage 2 BauGB</i>	4
3.4	<i>Bebauungsplan der Innenentwicklung</i>	7
3.5	<i>Verfahrensschritte</i>	7
4	Bezug zum Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
5	Bezug zum Einzelhandelskonzept	9
6	Städtebauliche Planungsziele	10
7	Schutzgebiete	10
8	Umweltbezogene Ziele und Belange	11
8.1	<i>Aktuelle Nutzung</i>	11
8.2	<i>Schutzgut Tiere / Artenschutz</i>	11
8.3	<i>Schutzgut Boden</i>	12
8.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	13
8.5	<i>Schutzgut Klima und Luft</i>	13
8.6	<i>Schutzgut Landschaft</i>	13
8.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	14
8.8	<i>Maßnahmen zur Vermeidung</i>	14
8.9	<i>Maßnahmen zur Minimierung</i>	14
8.10	<i>Grünordnerische Maßnahmen</i>	15
9	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
10	Erschließung, Ver- und Entsorgung	16
11	Sonstiges	17
11.1	<i>Emissionen / Immissionen</i>	17
11.2	<i>Geologische Verhältnisse</i>	18
11.3	<i>Landwirtschaft</i>	18
12	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	18
12.1	<i>Festsetzung</i>	18
12.2	<i>Orts- und Landschaftsbild</i>	19
13	Städtebauliche Daten	19
13.1	<i>Flächenbilanz</i>	19

1 Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Südrand des Gewerbegebiets im Zentrum der Gemeinde Rielasingen-Worblingen und wird im Westen durch die Zeppelinstraße, im Norden durch die Rudolf-Diesel-Straße und im Süden durch die Worblingerstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn.:

Gemarkung Rielasingen: 3051/2, 3051/3, 3056, 3056/1, 3056/2, 6793 (Zeppelinstraße) Teil, 6793/1 und 7830

Gemarkung Worblingen: 1589, 1589/2, 1589/3, 1591/1, 1593/1 Teil, 1603 Teil, 1604/1 Teil, 1605 Teil.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Die Fläche des Plangebiets beträgt 2,7907 ha.

1.2 Nutzung und Eignung

Das Plangebiet ist derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen und nur im nordwestlichen Bereich bebaut. Im Süden und westlich der Zeppelinstraße grenzt eine Wohnbebauung an. Im Norden sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. Östlich des Standorts ist ein Gehöft mit angegliederter Wohnnutzung angesiedelt.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen den Ortszentren der Teilorte Rielasingen und Worblingen und der ursprünglich als Sammelstraße für das Gewerbegebiet ausgebauten „Zeppelinstraße“ eignet sich das Plangebiet zunächst grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung. Aufgrund möglicher Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Baugebieten sind jedoch die Belange der vorhandenen Wohnbebauung zu prüfen und abzuwägen.

Die Ausweisung eines Standorts für einen Vollsortimenter des Lebensmitteleinzelhandels ist hinsichtlich des Einzelhandelskonzepts der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, der Regionalplanung und des Einzelhandelserlasses zu prüfen. Dabei sind die möglichen Nutzungskonflikte und die Belange der vorhandenen Bebauung abzuwägen.

2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Ursprüngliche Absicht (2014):

Der Bebauungsplan soll dem Vorhabenträger, der EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH ermöglichen, den bisher an der Gänseweide angesiedelten Lebensmittelmarkt umzusiedeln. Vor dem Hintergrund einer sich stetig verändernden Wettbewerbssituation, sowie einem sich wandelnden Verbraucherverhalten, sind am bisherigen Standort ein zeitgemäßes Einkaufen und somit auch die Betreibung des heutigen Lebensmittelmarktes mittelfristig nicht mehr gesichert. Die am alten Standort notwendigen Investitionen wurden in detaillierten Planungen untersucht. Insbesondere umfangreiche Erschließungsmaßnahmen lassen sich nicht mehr wirtschaftlich darstellen.

Die moderne Ausstattung der Verkaufsbetriebe mit Ladeneinrichtungen und Kassenzonen, geräumigeren Gängen zum Befahren mit Einkaufswagen oder zum Einräumen sowie zur besseren Präsentation der Waren erfordern heute mehr Verkaufsfläche als früher. Zur langfristigen Sicherung der Lebensmittel-Vollversorgung, der Kundennähe und der Verbraucherakzeptanz im Verflechtungsbereich der Gemeinde Rielasingen - Worblingen ist eine Verkaufsfläche von 1.800 qm notwendig.

Aufgrund der angestrebten Verkaufsfläche fällt das Projekt unter den Begriff des „großflächigen Einzelhandels“ und ist damit nur in einem ausgewiesenen Sondergebiet zulässig.

Die notwendigen Grundstücksflächen für einen Vollsortimenter des Lebensmitteleinzelhandels bedingen eine Veränderung der Erschließung der angrenzenden gewerblichen Bereiche. Aus diesem Grund umfasst das Plangebiet auch die nördlich und östlich an den geplanten Markt angrenzenden Grundstücke.

Diese dargelegten Planungsabsichten begründen das städtebauliche Erfordernis, den vorhandenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet I“ mit allen Änderungen für den Planbereich aufzuheben und an seiner Stelle eine bedarfsgerechte Planung auf Grundlage der regionalplanerischen Ziele zu ermöglichen.

Begründung zur 2. Entwurfsoffenlage:

Im Rahmen der zweiten Entwurfs offenlage, die auf den Unterlagen vom 12.03.2014 basierte, ging im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein Schreiben des Regierungspräsidiums Freiburg ein, das besagt, dass die vom Schallgutachter empfohlenen Festsetzungen bezüglich Anlieferungstätigkeiten und Betriebszeiten (Punkt 11.1 der Begründung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“) im Rahmen des Bebauungsplans nicht zulässig sind.

Um den Bebauungsplan rechtsgültig zum Abschluss zu bringen, muss(te) der Passus hinsichtlich der einschränkenden Festsetzungen zum Lärmschutz auf einen Hinweis reduziert werden. Die Einhaltung des Lärmschutzes, die Überprüfung, vor allem die Einschränkung der Öffnungszeiten, muss stattdessen im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung, die auch für Rechtsnachfolger gelten muß, abgearbeitet werden. Diese Änderung hat zur Folge, dass für den Bebauungsplanentwurf eine weitere Offenlegung sowie eine weitere Anhörung der Träger öffentlicher Belange notwendig sind.

Die zweite Entwurfsunterlage basiert auf den Unterlagen der 1. Entwurfs offenlage vom 12.03.2014 und die wegen dem Schallgutachten notwendigen redaktionellen Änderungen. Darüber hinaus werden keine Veränderungen vorgenommen.

3 Verfahren

3.1 Voraussetzungen

Entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Innenbereich, der Absicht der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und einer Grundfläche von weniger als 20'000 m² die Grundvoraussetzung zur Durchführung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Die maximale Grundfläche entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahlen:

im Sondergebiet SO: 10257 m ² x 0,6 =	6.154 m ²
im Gewerbegebiet GEe1: 10839 m ² x 0,8 =	8.671 m ²
im Gewerbegebiet GEe2: 4399 m ² x 0,6 =	2.639 m ²
Gesamtgrundfläche:	17.464 m ²

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter besteht nicht.

3.2 UVP – Vorprüfung des Einzelfalls

Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3). Gemäß Ziffer 18.6.2 UVPG ist für den Bau von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVPG durchzuführen.

3.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (zu § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.2) gemäß Anlage 2 BauGB

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf...

Anlage 2 Nr. 1.1

...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel erfolgt in Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rielasingen-Worblingen, das den Bedarf und die Größe, sowie die Auswirkungen untersucht und keine Beeinträchtigung prognostiziert.

Anlage 2 Nr. 1.2

...das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Die beabsichtigten Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans.

Anlage 2 Nr. 1.3

...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Die nachhaltige Entwicklung wird durch Stärkung der Innenentwicklung gefördert. Eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich kann dadurch vermieden werden.

Anlage 2 Nr. 1.4

...die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Entsprechend dem Ergebnis des Umweltbeitrags von Büro Schirmer liegen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Durch die entsprechenden Nutzungsfestsetzungen wird auch die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen.

Anlage 2 Nr. 1.5

...die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;

Sind nicht gegeben.

Auswirkungen des Bebauungsplans in Bezug auf ...

Anlage 2 Nr. 2.1

...die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;

Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung der Bestandsnutzungen sowie der Schaffung von Zulässigkeitsvoraussetzungen zukünftiger Nutzungen. Es werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet.

Anlage 2 Nr. 2.2

...den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet ausgewiesen, daher sind keine relevanten Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art zu erwarten.

Anlage 2 Nr. 2.3

...die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z. B. bei Unfällen)

Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit sind bei den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht absehbar bzw. erkennbar.

Anlage 2 Nr. 2.4

...den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Entsprechend den Ausführungen der Lärmimmissionsprognose sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Standortkriterien des Bebauungsplans in Bezug auf ...

Anlage 2 Nr. 2.5

...die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, das kulturelle Erbe oder die Intensität der Bodennutzung zu erwarten. Entsprechend den Ausführungen der Lärmimmissionsprognose sind keine Auswirkungen auf die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Anlage 2 Nr. 2.6.1

...Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.2

...Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.3

... Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.4

...Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.5

...gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.6

...Wasserschutzgebiete gem. § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG

Nicht gegeben.

Anlage 2 Nr. 2.6.7

...Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Siehe Angaben unter 2.5

Anlage 2 Nr. 2.6.8

...Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG

Neben der beabsichtigten Bestandssicherung wird durch die bauliche Nachverdichtung, bzw. die Ersatzbebauung von Teilbereichen einem Brachfallen von Siedlungsflächen vorgesorgt. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiflächen wird somit vermieden. Dem Grundsatz zur Sicherung verdichteter Räume als Wohn-, Produktions-, und Dienstleistungsschwerpunkt wird entsprochen. Das Planvorhaben steht den Grundsätzen der Raumordnung im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 und 5 somit nicht entgegen.

Anlage 2 Nr. 2.6.9

...in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Nicht gegeben.

3.4 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

In Bezug auf den Artenschutz wird eine Umweltbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnis in die Begründung aufgenommen wird.

3.5 Verfahrensschritte

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 25.09.2013 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 21.11.2013 veröffentlicht. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“ beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 05.12.2013 bis 15.01.2014 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 15.01.2014 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 12.03.2014 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen.

Der Beschluss über die Änderungen der Textlichen Festsetzungen Ziffer 1.2 hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Apotheken im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE2 erforderte gem. § 4a Abs 3 BauGB eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Bebauungsplans. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.03.2014 eine erneute Offenlegung des Bebauungsplans und erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs.3 in Verbindung mit § 3 Abs. und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Gemeinderat hat ergänzend den Beschluss gefasst, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden können und die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen auf 2 Wochen verkürzt werden.

Auf Grund der in Ziffer 2 beschriebenen Umstände wurde bis daher kein Satzungsbeschluss gefasst. Für den weiteren Verfahrensgang wird auf den Bebauungsplan Teil B – „Präambel zum Verfahrensgang“, verwiesen.

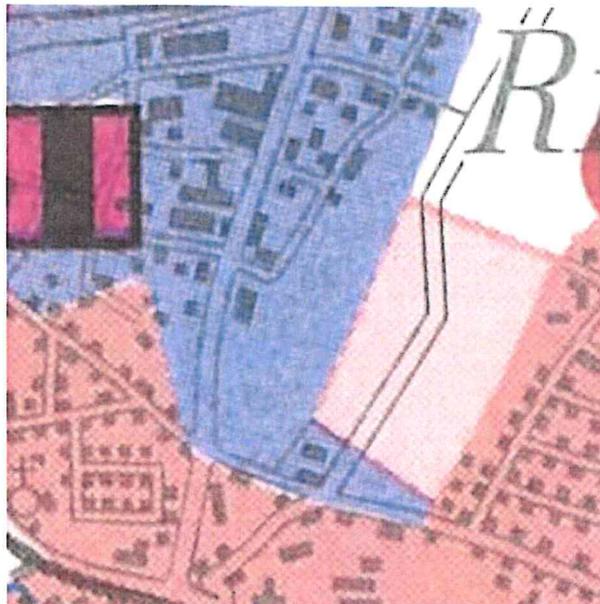
4 Bezug zum Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich. Darin ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Standortgemeinde Rielasingen-Worblingen ist als Kleinzentrum eingestuft, so dass das "Konzentrationsgebot" (LEP 2002, Plansatz 3.3.7; vgl. auch Regionalplan Plansatz 2.6.4) das im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als erster Teil des Kongruenzgebotes aufgeführt wird (Ziff. 3.2.1.1.), zunächst nicht eingehalten wird. Somit kommt großflächiger Einzelhandel nur in Betracht, "wenn dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist".

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg präzisiert das Kongruenzgebot in der Weise, dass dieses verletzt wird, "wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist in der Regel gegeben, wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereichs erzielt werden soll".

Die Beurteilung des Bauvorhabens durch das Büro Acocella aus dem September 2012 kommt zum Ergebnis, dass ein Vollsortimenter im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel gut ein Drittel und im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie knapp ein Drittel der in der Gemeinde vorhandenen Kaufkraft binden würde. Damit ist das Planvorhaben nicht existenznotwendig auf Kaufkraftzuflüsse von außerhalb der Gemeinde angewiesen. Damit ist das Kongruenzgebot eingehalten: Da der Markt nicht existenznotwendig auf Zuflüsse von Kaufkraft von außerhalb der Gemeinde angewiesen ist, ist er erst recht nicht in einer Größenordnung auf solche Zuflüsse angewiesen, die der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg als Kennzeichen für eine Verletzung des Kongruenzgebotes angibt.



Im Hinblick auf die Frage, ob das Vorhaben der Sicherung der Grundversorgung dient, wurde im Rahmen der Beurteilung des Bauvorhabens durch das Büro Acocella dargelegt, wie sich die Ist-Situation bei Verlagerung des bestehenden Supermarktes (bei gleichzeitiger Erweiterung) zu einem zusätzlichen Vorhaben (zusätzlich zum Bestand) verändern würde. Daraus ergibt sich, dass die Erweiterung des Vorhabens der Sicherung der Grundversorgung dient, während ein zusätzliches Vorhaben nur teilweise der Sicherung der Grundversorgung dient. Aus diesem Grund hat sich der Vorhabenträger, die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH entschieden, den vorhandenen Vollsortimenter am Standort „Gänseweide“ in das Plangebiet zu verlagern und die Verkaufsfläche entsprechend zu erweitern.

Bezug zum Flächennutzungsplan

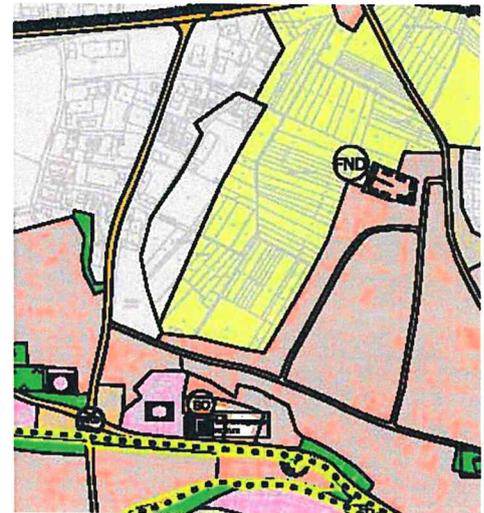
Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Singen, Rielasingen-Worblingen, Steißlingen und Volkertshausen hat einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde mit Erlass vom 22.10.2010 vom Regierungspräsidium Freiburg genehmigt und ist seit dem 24.11.2010 rechtswirksam.

Der Planbereich Zeppelin- / Worblinger Straße ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen. Entsprechend § 13 a Abs 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Steuerung des Einzelhandels (nachfolgend als Einzelhandelskonzept bezeichnet) aus dem September 2012 der Gemeinde Rielasingen-Worblingen wurden hierzu Untersuchungen durchgeführt, die zum Ergebnis kommen, dass keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortszentrums hinsichtlich des Einzelhandels vorliegt.

Auch liegt hinsichtlich entfallener Gewerbegebietsflächen keine wesentliche Beeinträchtigung vor. Im Flächennutzungsplan 2020 ist ein künftiger 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. Hierzu hat die Gemeinde bereits im Jahr 2011 ein neues Gewerbegebiet mit 8,12 ha ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



5 Bezug zum Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Gemeinde Rielasingen-Worblingen mit Stand vom 11.09.2012 weist insgesamt fünf Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von jeweils über 200 qm aus. Dadurch ist der überwiegende Wohnsiedlungsbereich fußläufig zur Grundversorgung abgedeckt.

Im Einzelhandelskonzept werden unter anderem die Erhaltung/ Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum (Kap. 4.1.1) sowie die Stärkung der Einzelhandelszentralität des Ortszentrums Rielasingen (Kap. 4.1.2) als Ziele dargelegt. Zur Abwägung möglicher Standorte wurde eine Beurteilung des Planvorhabens Vollsortimenter mit Untersuchung zweier alternativer Standorte beim Büro Dr. Donato Acocella in Auftrag gegeben. Dabei wurden der Planstandort Zeppelinstraße und der Planstandort Max-Eyth-Straße näher betrachtet.

Die Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche bei einer Verlagerung des Standorts an die Zeppelinstraße der Grundversorgung dient, im Sortimentsbereich Drogerie/ Parfümerie und im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel Beeinträchtigungen des Ortszentrums Rielasingen ausgeschlossen werden können. Ebenfalls ist bei Verlagerung und Erweiterung des Standorts eine Beeinträchtigung

der Nachbargemeinden auszuschließen bzw. es ist davon auszugehen, dass die Umverteilung gegenüber dem Einzelhandel der Nachbarstadt Singen keine mehr als unwesentliche Auswirkung bedeutet.

Die Bewertung des Vorhabens vor dem Hintergrund der städtebaulichen Ziele des Einzelhandelskonzepts kommt zum Ergebnis, dass ein Teil der verfolgten Ziele unterstützt wird (Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Kleinzentrum, Erhaltung und Stärkung der kurzen Wege, Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsstruktur. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe). Allerdings sind auch negative Zielbeiträge im Hinblick auf die Stärkung des Ortszentrums Rielasingen zu erkennen (Keine Synergieeffekte auf das Ortszentrum).

Für sonstige integrierte Standorte ist im Einzelhandelskonzept eine Ausnahme vorgesehen, sofern der Betrieb standortgerecht dimensioniert ist. Lediglich beim Standort Zeppelinstraße handelt es sich um eine integrierte Lage und entsprechend der Kaufkraft im Umkreis des Standorts, ist der Lebensmittelmarkt an der Zeppelinstraße gerade noch als standortgerecht dimensioniert anzusehen (Kap. 6.3.2).

In Abstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde soll auch die mögliche Ansiedelung von Einzelhandel in den gewerblichen Bereichen GEe1 und GEe2 eingeschränkt werden. Die noch nicht abschließend beschlossene Sortimentsliste wird für den Ausschluss des zentrenrelevanten Sortiments im Bereich des Einzelhandels zu Grunde gelegt.

6 Städtebauliche Planungsziele

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen liegt das städtebauliche Planungsziel in der Fortführung der angrenzend vorhandenen Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung des Immissions schutzes der umgebenden Misch- und Wohngebiete. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Umgebung angepasst werden.

7 Schutzgebiete

Es existieren keine für das Plangebiet relevanten Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissions schutzrechtes sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete	Ausweisung	Name
FFH-Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet	nein	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Landschaftsschutzgebiet	nein	
Naturdenkmal	nein	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	
Bannwald	nein	
Schonwald	nein	
Wasserschutzgebiet	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	

8 Umweltbezogene Ziele und Belange

Die nachfolgenden Ziele und Belange sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen mit Stand vom 25.09.2013 entnommen.

8.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist dreiseitig von besiedeltem Raum umgeben. Lediglich der Nordostrand des Plangebiets ist unbebaut, die Plangebietsfläche wird größtenteils derzeit als Wiese bewirtschaftet. Gehölzbestand ist mit Ausnahme weniger Bäume nicht vorhanden.

8.2 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Der Innenbereich wurde vom Fledermausbeauftragten des Landkreis Konstanz auf Fledermäuse untersucht. Dabei wurden keine Hinweise auf Vorkommen gefunden.

- Vögel
nur Überflug, Brutvogelarten der streng und der besonders geschützten Arten im Gebiet nicht vorhanden
- Reptilien
kein Vorkommen beobachtet, ungeeignete Biotopstruktur
- Amphibien
kein Vorkommen aufgrund fehlender geeigneter Biotopstruktur
- Schmetterlinge
Geringe Vorkommen beschränken sich auf Böschungsfäche entlang der Zeppelinstraße, keine Artenrelevanz

- Insekten/Wirbellose
Geringe Vorkommen beschränken sich auf Böschungsfäche entlang der Zeppelinstraße, keine Artenrelevanz
- Kleinsäuger
Keine Nachweise (ober- oder unterirdische Höhlen) weder bei Maus noch Igel

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete vorhanden oder in ihren Schutzziele betroffen. Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Das Vorkommen streng geschützter Arten konnte nicht nachgewiesen werden.

Bewertung:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet I – 5. Änderung“ werden sich die vorhandenen Strukturen in kurzer Zeit wesentlich verändern. Die Flächen werden einer fast vollständigen Rodung der Vegetation unterzogen und zu großen Teilen versiegelt. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht vollständig verloren, Bruthabitate sind von der Maßnahme nicht betroffen, Nahrungshabitate von untergeordneter Qualität entfallen.

Auswirkungen des Bebauungsplans auf eine Erheblichkeit im Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen:

Mit dem Verlust unterschiedlichster Biotopstrukturen geht mitten im Siedlungsraum Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Durch umfangreiche Pflanzgebote und die Ausweisung linear verlaufender Grünflächen wird im Sinne der Artenvielfalt neue Biotopfläche geschaffen.

8.3 Schutzgut Boden

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bewertung:

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief weist die Gemeinde Rielasingen-Worblingen in der naturräumlichen Gliederung dem Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“ und somit der naturräumlichen Untereinheit des Hegaus zu. Starke Einfluss auf die Geologie hat die Vergletscherung der Würmeiszeit mit ihren Rinnenschottern aus Grobkiesen, sandig, zum Teil zu Nagelfluh verfestigt.

Durch die zusätzliche Überbauung und Mehrversiegelung gehen überwiegend bereits anthropogen beeinflusste Bodenfunktionen verloren. Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist, berücksichtigt.

Auswirkungen:

Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont. Auf eine sachgerechte Entsorgung der Ablagerungen ist zu achten.

8.4 Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen.

Bewertung:

Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Bereich der Versiegelungen beeinträchtigt. Die Vegetationsflächen verfügen über einen annähernd unbeeinflussten Wasserkreislauf. Für die hinzukommenden vollversiegelten Flächen wird die Wasserretention unterbunden und steht für den Naturkreislauf nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in dieses Schutzgut wird durch die Vorbelastung als hoch bewertet. Durch erhebliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung gehen Sorptionseigenschaften verloren.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird.

Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Als Minimierungsmaßnahme wird die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Durch die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen wird das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutzten Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf eingespeist und das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbunden. Die Wasserbilanz ist annähernd ausgeglichen.

8.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch die umgebende Nutzung zwar vorgeprägt, der hohe Anteil an Vegetationsbestand wirkt sich jedoch gerade entlang der Hauptverkehrsadern auf die klimatischen Verhältnisse positiv aus. Temperaturspitzen werden gesenkt, die Luftfeuchtigkeit steigt und Stäube werden gebunden.

Bewertung:

Das Plangebiet ist im Bereich bestehender Vegetation gering und im Bereich von Gebäuden und Belägen stark vorbelastet. Für die Frischluftversorgung ist das Plangebiet lediglich als Teil der gesamten Siedlungsfläche zu betrachten. Die geltende Wärmeschutzverordnung lässt ein geringes Maß an gas- und staubförmigen Immissionen auch im Winter erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird sich nur unwesentlich verändern und ist nicht erheblich. Die festgesetzte Flachdachbegrünung wirkt sich positiv auf die klimatische Situation aus.

8.6 Schutzgut Landschaft

Die Grundvoraussetzungen für eine gute Naherholung sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung nicht gegeben. Das Plangebiet ist als nicht der Erholung dienlich einzustufen. Dies resultiert aus dem Einfluss der verkehrsreichen Zeppelinstraße und deren Immissionen beim Benutzen der Straßen begleitenden Gehwege zu Stoßzeiten.

Bewertung:

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzung gering.

Lediglich die topografische Situation, mit dem östlich verlaufenden kleinen Muldentälchen, zeigt eine Besonderheit.

Die festgesetzten Pflanzgebote, vor allem Hochstämme und Dachbegrünung, werden sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken.

Auswirkungen:

Durch die ergänzende Bebauung wird sich das Ortsbild im Bereich der Zeppelinstraße der Umgebung anpassen.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) können nicht ausgeschlossen werden und sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen hinsichtlich archäologischer Funde, besteht für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kein Handlungsbedarf, der Eingriff wird als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen:

Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies muss ebenso in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen. Hierzu sind Aussagen zur Vermeidung und Minimierung zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Retention von Regenwasser

8.9 Maßnahmen zur Minimierung

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen.

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei den Belagsflächen, wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist.
- Zusätzliche Außenbeleuchtung sind Insektenverträglich zu gestalten.
- Große zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten.

Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2

Empfehlungen:

- Reduzierung der vollversiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Beschattung von Gebäuden und Parkplätzen durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung)
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens

- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Dachbegrünung

8.10 Grünordnerische Maßnahmen

Als Maßnahmen zum Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

- Wasserretention
- Ausweisung von Grünflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten

9 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der südwestliche Bereich des Plangebiets soll dem vorgesehenen Einkaufsmarkt dienen. Er wird deshalb nach § 11 BauNVO als „Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt – maximale Verkaufsfläche 1.800 qm einschließlich Getränkemarkt und Lebensmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei)“ ausgewiesen. Das Sortiment an Nonfood-Artikeln wird auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt.

Die gewerblichen Nutzungen in den Plangebietsteilen GEE1 und GEE2 sollen hinsichtlich der Nutzungen und in Teilbereichen hinsichtlich der zulässigen Umweltbelastungen eingeschränkt werden. Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen den Ortsteilen Rielasingen und Worblingen, sowie zwischen der gewerblichen Nutzung, den Wohnnutzungen, den öffentlichen Nutzungen (Rathaus) sowie dem Pflegezentrum St. Verena. Das Plangebiet soll deshalb einen gewissen repräsentativen Charakter aufweisen. Aus diesem Grund werden Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Entsorgungsbetriebe, Biogasanlagen und Speditionen ausgeschlossen. 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. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da auf eine gewerblich produktive Bebauung Wert gelegt wird und solche in anderen Bereichen der Gemeinde zulässig sind. Speditionsbetriebe sind aufgrund des erhöhten Flächenverbrauchs generell nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO). Tankstellen werden aufgrund des Flächenverbrauchs und der zu erwartenden erhöhten Immissionswerte ebenfalls ausgeschlossen.

In den gewerblichen Bereichen GEE1 und GEE2 sollen die Einzelhandelsbetriebe gemäß Einzelhandelskonzept auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt werden.

Der Gebietscharakter soll sich an den vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO wird im Sondergebiet SO aufgrund des hohen Anteils an privaten Verkehrsflächen (Zufahrten und Straßen) und der verhältnismäßig geringen Fläche für Hauptanlagen gemäß Satz 2 festgelegt, dass die Grundflächenzahl insbesondere für die anrechenbaren Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Kappungsgrenze bis zu 10 vom Hundert überschreiten darf.

Die Bauweise nach § 22 BauNVO ergibt sich aus der Planung. Für das Sondergebiet SO und das Gewerbegebiet GEE1 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Gebäude sind bis zu einer Länge von 65 m zulässig. Für das Gewerbegebiet GEE2 gilt die offene Bauweise.

Die Höhenentwicklung der Bebauung nach § 18 BauNVO wird durch die Vorgabe einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), maximalen Wandhöhen (HW) und Firsthöhen (HF) geregelt. Diese Höhenangaben sind auf NN bezogen und in der Planzeichnung eingetragen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxisgerechte Kubatur von Gewerbegebäuden. Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird als Bezugsgröße zu anderen Gemeindefestsetzungen festgelegt (unschädliche Überbestimmung). Da im Sondergebiet SO keine anderweitigen

Nutzungen zulässig sind und davon ausgegangen werden kann, dass die Verkaufsflächen ebenerdig angelegt werden wird die Anzahl der Geschosse auf (Z): 1 (I) festgelegt.

10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist gut an die örtlichen Straßen und durch die Lage an der Zeppelinstraße an überörtliche Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Gewerbegebiet GEe1

Die Grundstücke sind über die Robert-Diesel-Straße bereits ausreichend erschlossen.

Gewerbegebiet GEe2

Die Erschließung des Bereichs erfolgt durch eine private Erschließungsstraße mit Anbindung an die Worblinger Straße. Die Anordnung erfolgt in Abstimmung mit der Gestaltung der Bebauung. Gegebenenfalls ist eine Wendeanlage angepasst auf den zu erwartenden Verkehr (LKW / PKW) vorzusehen. Die im Rechtsplan dargestellte private Erschließungsvariante hat keinen Festsetzungscharakter.

Sondergebiet SO

Die Anlieferung erfolgt in einer separaten Zufahrt von der Zeppelinstraße aus. Der Bereich der Anlieferung ist von der Ein- und Ausfahrt zu den Kundenparkplätzen getrennt. Die Zufahrt des Kundenverkehrs erfolgt sowohl von der Zeppelin-, wie auch von der Worblinger Straße.

Eine mögliche Anordnung der PKW-Stellplätze ist in der Planzeichnung dargestellt. Die endgültig erforderliche Anzahl richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze.

Der Zugang für die Fußgänger zum Einkaufsmarkt und zu den Parkplätzen wird an der Einmündung entlang der Zeppelin-Straße, sowie im Kreuzungsbereich der Zeppelin- und Worblinger Straße angelegt.

Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Anschlüsse des Sondergebiets und des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 (bebaute Grundstücke) an die öffentlichen Kanäle im Trennsystem sind bereits vorhanden. Für den Anschluss des Gewerbegebiets GEe1 (unbebaute Grundstücke) und GE2 an den öffentlichen Kanal im Trennsystem sind im Bereich der Robert-Diesel- und Worblinger Straße entsprechende Ortskanäle vorhanden.

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 Trennsystem können am Süd- und Nordrand des Plangebiets und entlang des Gehwegs Versickerungsbereiche in Form von Geländemulden angelegt werden.

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. Darüber hinaus ist die Begrünung geneigter Dächer zulässig und erwünscht.

Es wird festgesetzt, dass die PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Das Oberflächenwasser der Fahrgassen und Zufahrten muss in die angrenzenden Vegetationsschichten abgeleitet bzw. in den Retentionsflächen zur Versickerung gebracht werden.

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. Großflächige Dächer eignen sich 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.

11 Sonstiges

11.1 Emissionen / Immissionen

Das Plangebiet ist bisher als Gewerbegebiet ohne Immissionsbeschränkungen ausgewiesen. Im Zuge der Bauleitplanungen sind jedoch die Auswirkungen und Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Baugebieten zu untersuchen und zu beurteilen.

Zur Untersuchung der Schallimmissionen durch das Sondergebiet und die eingeschränkten Gewerbebereiche wurde eine Geräuschimmissionsprognose bei der Ingenieurgesellschaft für Akustik, thermische Bauphysik und Immissionsschutz Körner GmbH in Auftrag gegeben.

Die Geräuschimmissionsprognose kommt zum Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte durch den anlagenbezogenen Beurteilungspegel eingehalten werden können, wenn folgendes beachtet wird:

- Die außenliegenden Schalleinzelemitter wie z.B. Rückkühlanlagen usw. sind gemeinsam auf einen Schalleistungspegel von $LWA_{max} \leq 80 \text{ dB(A)}$ zu beschränken.
- Anlieferungstätigkeiten während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) über die nördliche Anlieferung sind nicht zulässig. Ausnahmsweise ist die Anlieferung von Backwaren usw. mit Klein-LKW über den Kundenparkplatz auch innerhalb der Nachtzeit zulässig.
- Die Betriebszeiten sind aufgrund möglicher Überschreitung der Schallimmission durch den Kundenverkehr in die angrenzenden Gebiete in der Nachtzeit auf einen Zeitraum zwischen 6:00 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt.

Die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen sind im Bebauungsplan nicht festsetzungs-fähig, da eine solche Festsetzungsmöglichkeit in dem abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB

nicht enthalten ist. Daher wird in einem, vor Satzungsbeschluss mit dem Vorhabenträger abzuschließenden festsetzungsergänzenden städtebaulichen Vertrag zur Konfliktbewältigung geregelt, dass die Betriebszeiten sowie die Zeiten der An- und Ablieferungen durch Lastkraftwagen und Kleintransporter so zu begrenzen sind, dass die im Gutachten dargelegten Einschränkungen Beachtung finden.

Um die vorhandene Wohnbebauung an der Worblinger Straße nicht zu beeinträchtigen, wird im südöstlichen Teil des Plangebietes in einem Abstand von ca. 100 m zur bestehenden Wohnbebauung das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe 2) ausgewiesen, in dem nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, sofern sie hinsichtlich der Immissionen generell in einem Mischgebiet zulässigen wären. Damit werden für die nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Der Abstand des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEe1) zur Wohnbebauung an der Worblinger Straße beträgt mehr als 100 m, so dass hier keine besonderen Vorkehrungen hinsichtlich des Emissionsschutzes notwendig sind. Zudem erfolgt ein zusätzlicher Ausschluss hinsichtlich lärmintensiver Nutzungen wie Tankstellen, Lagerplätze, Entsorgungsbetriebe, Biogasanlagen, Speditionen und Altmateriallager von Entsorgungsbetrieben.

11.2 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.

In einer Stellungnahme (HYDRO-DATA vom 25.09.2013) wurden auf Grundlage des letzten Kenntnisstandes (Stand 1994) die lokalen geologisch-hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet und der näheren Umgebung beurteilt. Die hydrologische Stellungnahme der Fa. Hydrodata kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet die Grundwasserhöhen zwischen 412 – 415 m ü. NN zu vermuten sind.

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 415,00 m über NN in den Untergrund reichen. Um dies sicherzustellen, wird in die Bebauungsvorschriften eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

11.3 Landwirtschaft

Die angrenzenden Grundstücke werden landwirtschaftlich genutzt. Die unter Einhaltung guter fachlicher Praxis durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehenden Emissionen (z.B. Staub, Gerüche, Lärm) sind im ortsüblichen und zumutbaren Maß zu dulden.

12 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

12.1 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 I – 5. Änderung“.

12.2 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 Plangebietern 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.

13 Städtebauliche Daten

13.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		2,7907 ha	100,00 %
davon	Private Grünflächen	0,2412 ha	8,64 %
	Grünfläche G1	0,0233 ha	
	Grünfläche G2	0,0457 ha	
	Grünfläche G3	0,0817 ha	
	Grünfläche G4	0,0905 ha	
	Netto-Bauland	2,5495 ha	91,36 %
davon	Sondergebiet SO	1,0257 ha	
	Gewerbegebiet GEe 1	1,0839 ha	
	Gewerbegebiet GEe 2	0,4399 ha	

Rielasingen - Worblingen, im März 2020