

BEGRÜNDUNG

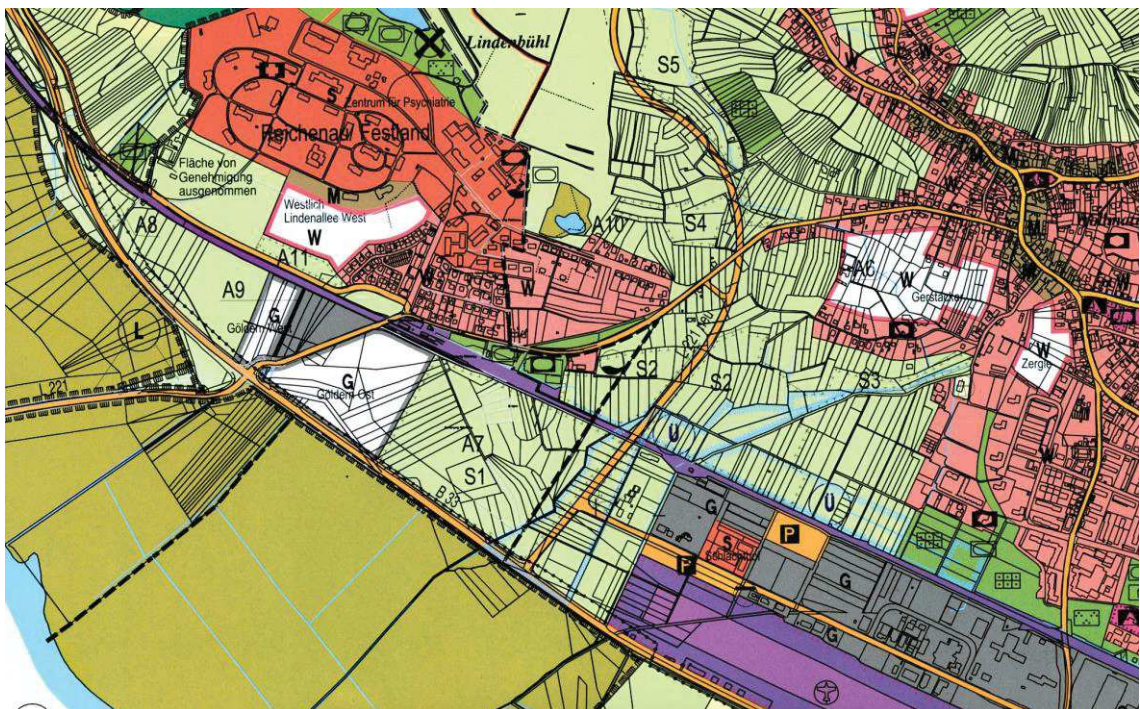
zum Bebauungsplan „GÖLDERN – OST“

1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Reichenau hat am 27.07.2009 beschlossen, mit dem Bebauungsplan „Göldern–Ost“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Gebiet soll sowohl zur Ansiedlung neuer als auch zum Erhalt bestehender Arbeitsplätze dienen. Außerdem sollen hier das Naturschutzzentrum des NABU (Naturschutzbund Deutschland) errichtet und Flächen für die Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2010

Im Flächennutzungsplan 2010 für den Verwaltungsraum der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück – Untersee“ ist das Planungsgebiet als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.



Unter „Grundsätze über den Bedarf an gewerblichen Bauflächen“ ist u.a. ausgeführt:
„In Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung orientiert sich der Bedarf an der regionalen Bedeutung des Siedlungsraumes. Konstanz als Oberzentrum, hat die verpflichtende Aufgabe, ein ausreichendes Angebot für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bereitzustellen. Nach dem Regionalplan 2000 übernehmen die Ortschaften Allensbach und Reichenau (Festland) mit Anschluss an den ÖPNV Entlastungsfunktion.“ (FNP, Seite 13, Ziff. 2.3)

Etwa die Hälfte der Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt Konstanz, der auf eigener Gemarkung nur sehr begrenzte Flächen für Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Für die geplante Einzelhandelsnutzung wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Da diese unterhalb der Großflächigkeit liegen und nur einen kleineren Teil des

Gewerbegebiets ausmachen, kann diese Abweichung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES

Das Planungsgebiet liegt auf dem Festland der Gemeinde Reichenau unmittelbar am Kreuzungspunkt der B 33 mit der Kindlebildstraße.

Es wird im Einzelnen begrenzt:

- im Nordwesten von der Kindlebildstraße
- im Nordosten von der Bahnlinie Konstanz - Singen
- im Osten vom FFH-Gebiet Göldern
- im Südwesten von der B 33 neu.

Die exakten Grenzen des Planungsgebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 6,57 ha.

4. SCHUTZGEBIETE

Das Planungsgebiet liegt in der Nähe von bedeutsamen Schutzgebieten für die heimische Fauna und Flora. Auf seiner Südseite erstreckt sich das Natura 2000-Teilgebiet NSG 'Wollmatinger Ried-Untersee-Gnadensee' (gleichzeitig als FFH-Gebiet und als Europäisches Vogelschutzgebiet sowie Naturschutzgebiet ausgewiesen). Auf der Ostseite des Gewerbegebietes befindet sich das FFH-Teilgebiet 'Göldern', das von der Gewerbegebietsgrenze bis zur Gemarkungsgrenze Reichenau/Konstanz reicht. Beide Schutzgebiete sind Teilflächen des großflächigen FFH-Gebietes 'Bodanrück und westlicher Bodensee'. Das NSG 'Wollmatinger Ried-Untersee-Gnadensee' ist außerdem Bestandteil des ebenfalls großflächigen Europäischen Vogelschutzgebietes 'Untersee des Bodensee'.

Innerhalb des Planungsgebietes selbst sind keine Schutzgebiete oder -objekte ausgewiesen. Siehe hierzu weitere Ausführungen im Umweltbericht.

5. ALTLASTEN

Nahezu das gesamte Plangebiet ist als „Ablagerung“ im Altlastenkataster enthalten. Die ursprünglich vorhandenen Streuwiesen sind flächig mit Erdaushub und Bauschutt (Holz-, Beton-, Ziegel-, Asphaltbruchstücke) aufgefüllt worden. Die Auffüllhöhe beträgt etwa 1,5 - 4 m. Das Ursprungsgelände ist nur noch auf einer kleinen Restfläche am Südrand neben der B 33 vorhanden (Teilfläche von Flst. Nr. 8489).

Siehe hierzu weitere Ausführungen im Umweltbericht.

6. BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Das Ingenieurbüro Kempfert + Partner Geotechnik, Beratende Ingenieure, Konstanz, wurde mit der Erstellung eines geotechnischen Berichts zur allgemeinen Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes und der Gründungsmöglichkeiten beauftragt. Der Bericht ist dem Bebauungsplan beigelegt, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Die Gutachter weisen abschließend darauf hin, dass die Beschreibungen der Baugrundverhältnisse sowie die allgemeine Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrunds und der Gründungsmöglichkeiten ohne Bezug auf ein bestimmtes Gebäude oder Bauwerk sind. Sie ersetzen damit nicht die objektspezifische Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung für ein bestimmtes Gebäude oder Bauwerk. Insbesondere wegen der Heterogenität der Auffüllungen und wegen des überdeckten Oberbodens können vorab keine konkreteren Gründungsangaben erfolgen und auch abhängig vom jeweiligen Bauwerk können sich unterschiedliche Gründungssysteme ergeben. Durch die vorhandene Altablagerung können weitere besondere Anforderungen an die Gründungen notwendig werden.

7. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Mit dem Gewerbegebiet wird sowohl für die Gemeinde Reichenau als auch für die Stadt Konstanz die erste sichtbare Bebauung aus Richtung Westen entstehen, die damit den Charakter eines „Ortseingangs“ erhält.

Ziel der Planung ist die Integration des Gewerbegebietes in den empfindlichen und besonderen Naturraum. Das Gebiet soll sich im Landschaftsraum entwickeln und damit zu einer besonderen Imagebildung beitragen.

Dem Naturschutzgebiet Wollmatinger Ried wird eine „gestaltete Insel“ gegenübergestellt. Es sollen ausschließlich Arten verwendet werden, die hier natürlich vorkommen, z. B. Silberweide, Bruchweide, Salweide, Stieleiche, Traubenkirsche, Esche, Silberpappel, spezielle Sträucher sowie Schilfröhricht. Diese Arten werden durch gezielte Anordnung in den Vordergrund gestellt und inszeniert:

Den Auftakt bildet eine hohe und dichte Bepflanzung im Westen im Anschluss an den Kreuzungsbereich B 33 / Kindlebildstraße – hier soll der vorhandene Bewuchs soweit möglich erhalten und soweit erforderlich ergänzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass zukünftig die Autos über die Straße bzw. die Brücke in einer Höhe von ca. 6 m und mehr (Lkw's) vorbeifahren werden.

Entlang der B 33 sollen zwischen dichten Baumgruppen über Schilfröhricht bewachsene Zwischenzonen Blicke in das Gewerbegebiet ermöglicht werden. Das Gebiet soll damit nicht vollständig „weggepflanzt“ werden, es soll aber deutlich innerhalb des Landschaftsraums wirken. Die Grünflächen sollen sich fingerartig in das Gebiet hinein entwickeln.

Entlang der Kindlebildstraße soll die Allee aus Pyramidenpappeln erhalten und ergänzt werden; damit die Wirkung als Teil der Deutschen Alleenstraße betont wird, sollen innerhalb des Gewerbegebietes selbst keine weiteren Pyramidenpappeln gepflanzt werden.

In den punktuellen Aufweitungen an der Kindlebildstraße sollen Baumgruppen, bei denen Silberweiden dominieren, für eine wirksame Eingrünung sorgen.

Innerhalb des Gewerbegebietes selbst soll die Bepflanzung so erfolgen, dass eine Verschattung der Gebäude minimiert wird zur Nutzung von Sonnenenergie. Kompromisse sollen nur eingegangen werden, wo es zugunsten der landschaftlichen Einbindung geboten ist.

Die Haupteinfahrtsstraße wird von einer mindestens 4 m breiten Mulde zur Rückhaltung des Oberflächenwassers begleitet, die mit einem bis 4 m hoch werdenden Grauweidengebüsch bepflanzt wird. Die andere Straßenseite wird von lichten Bäumen eingefasst. Parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen mindestens 3 m breite Schilfröhrichtstreifen die Baugrundstücke einfassen. In diese Streifen muss teilweise das Oberflächenwasser ein- und abgeleitet werden. Sie sind Teil der nicht zu versie-

gelnden Teile der Baugrundstücke – die Versiegelung der Baugrundstücke darf 80 % nicht überschreiten.

Grauweidengebüsche wiederholen sich an der nördlichen Zufahrt zum NABU ins Baugebiet. Auf dem vergrößerten Park & Ride-Platz wird die dort bereits vorhandene Baumart, Platanen, aufgenommen. In den Grünstreifen und der Aufweitung im Eingangsbereich wird aber das Bepflanzungskonzept des Gebietes mit Schilfröhricht aufgenommen und damit der Zusammenhang hergestellt.

Der große Parkplatz vor dem Lebensmittelmarkt soll als Bestandteil dieses Konzepts mit Eschen (und nicht den Standardparkplatzbäumen Spitzahorn) überstellt werden. Hier könnte alternativ eine Überdachung mit Solarzellen eine sinnvolle Doppelnutzung darstellen.

Alle Schilfröhrichtflächen, größere Aufweitungen und Grauweidengebüsche sind gleichzeitig Flächen zum Auffangen, Rückhalten und Ableiten von Oberflächenwasser.

In das beschriebene Freiflächenkonzept sollen sich die gewerblich genutzten Flächen einbetten. Es sollen Gebäude bis zu einer Höhe von 11 m entstehen können. Als Dachform werden nur das Flachdach oder das Sheddach zugelassen, da diese Dächer optimal für die Aufstellung bzw. Anbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt werden können und die gegenseitige Verschattung minimiert werden kann.

Das geplante Gebäude für den NABU in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes ist entsprechend festgesetzt. Es soll aber möglich sein, für diese besondere Nutzung eine abweichende Architektur zu entwickeln. Die Gebäudeplanung liegt bisher nicht vor. Sofern sie mit Abweichungen gegenüber den jetzigen Festsetzungen ein angemessenes Zeichen setzt und der Gemeinderat dies befürwortet, müsste der Bebauungsplan vorhabenbezogen angepasst werden. Hierfür würde dann ein eigenständiges Änderungsverfahren durchgeführt.

8. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Den relativ großzügigen Grünflächen soll eine möglichst hohe Verdichtung auf den Baugrundstücken gegenüberstehen, um dem Gebot der Nachhaltigkeit zu entsprechen und eine Flächenverschwendung zu vermeiden. Dabei soll aber eine Gebäudehöhe von 11 m (= Höhe der Firma Maurer) nicht überschritten werden.

Im gesamten Gebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert.

Im Bebauungsplan sind mögliche Grundstücksgrenzen vorgeschlagen. Bei der Realisierung können die Grundstücke je nach Bedarf gestaltet werden. Die Erschließung ermöglicht die Bildung größerer oder kleinerer Grundstücke. Sofern Grundstücke in zweiter Reihe entstehen sollten, sind diese über private Zufahrten zu erschließen.

8.1 Art der Nutzung

Das Planungsgebiet soll primär für gewerbliche Nutzungen (Dienstleistung, Handwerk, produzierendes Gewerbe) zur Verfügung stehen. Es wird deshalb als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt, in dem Einzelhandel im Grundsatz ausgeschlossen ist. Es wird lediglich das Handwerkerprivileg zugelassen, wenn die Verkaufsfläche im Verhältnis zur sonstigen Betriebsfläche untergeordnet ist. Dies gilt nicht für Betriebe des Ernährungshandwerks, weil der entsprechende Bedarf bereits in den Wohngebieten bzw. im Sondergebiet abgedeckt werden soll.

Darüber hinaus soll ein Kiosk mit einer Grundfläche von max. 300 m² zum einen die aufgrund des Verkaufs des Bahnhofsgebäudes entfallenen Nutzungen auffangen (z.B.

Toiletten), zum anderen soll auf die Besonderheiten der Insel Reichenau hingewiesen, Information ermöglicht und ein Fahrradverleih vorgesehen werden.

Gleichzeitig soll innerhalb des Planungsgebiets die Nahversorgung gesichert werden, da dies auf der Insel mit ihrer besonderen Siedlungsstruktur und der zu wahrenen Weltkulturerbeeigenschaft nicht möglich ist. Der zulässige Umfang von Einzelhandelsnutzungen wurde auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens zur Verträglichkeit der Nahversorgung festgelegt. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Danach sind zur Sicherung der Nahversorgung ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² sowie ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 650 m² möglich, ohne dass die Versorgung der Nachbargemeinden beeinträchtigt wird. Diese Einzelhandelsnutzungen werden in einem Sondergebiet festgesetzt, um die Größen sicherzustellen, die für die Nahversorgung erforderlich sind.

Da im Sinne einer flächensparenden Bauweise mehrere Geschosse errichtet werden können, die Einzelhandelsnutzungen aber lediglich das Erdgeschoss in Anspruch nehmen, werden weitere gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen zugelassen.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Standort des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebiets weitergehend untersucht, insbesondere auch im Hinblick auf die Geräuschemissionen. Die gutachterliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verlagerung des Einzelhandelsstandorts von Nordwesten (Stand 1. Offenlage) in den Südwesten des Plangebiets in jedem Falle günstiger ist:

„Durch die Verlagerung des Sondergebietes mit Einzelhandel Richtung Südwesten gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand findet für die schutzwürdige Wohnbebauung nördlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes eine Entlastung statt.

Allein die errechneten Spitzenpegel werden an den Immissionspositionen 1-4, je nach Lage, um $\Delta L = 3-9$ dB reduziert. Nächtlicher bzw. frühmorgendlicher Anlieferungsverkehre sind nunmehr auch bei größerer Zahl unkritisch. Verlängerte Ladenöffnungszeiten bis 22.00 Uhr stören die Wohnbebauung hier deutlich weniger. Aus Sicht des Lärmschutzes ist daher die Verlagerung des Einzelhandelsstandortes nach Süden zu begrüßen, weil es die angrenzende Wohnbevölkerung - gerade zu den schutzwürdigen Tages- und außerhalb der Kernarbeitszeiten - deutlich entlastet, ohne dass es zu unerwünschten Verlagerungseffekten oder anderen Nachteilen kommt.“

Ausgeschlossen werden im Planungsgebiet

- Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe zur Qualitätssicherung des Gewerbeortes (im GE und im SO), zur Verhinderung eines trading down-Effekts, zur Vorbehaltung des GE für das produzierende Gewerbe,
- selbständige Lagerflächen und Lagerhäuser, die dem Ziel der Verdichtung und der Schaffung von Arbeitsplätzen zuwider laufen würden,
- offene, einsehbare Lagerplätze entlang der Kindlebildstraße, um die besondere Ortseingangssituation gestalterisch nicht zu beeinträchtigen,
- Tankstellen, die in der Regel einen erheblichen Flächenbedarf aufweisen, gleichzeitig nur wenige Arbeitsplätze anbieten und vor allem zur Nachtzeit zu Lärmkonflikten führen können.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen werden nur ausnahmsweise und nur eine je Grundstück zugelassen. Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die Wohnungen in die Gewerbebebauung integriert werden, d.h. freistehende Wohngebäude können nicht erstellt werden, damit die vorhandenen Flächen auch wirklich für die Betriebe zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund dürfen die Wohnungen in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 auch nicht größer als 110 m²

sein, im GE3 – Gebäude für das Naturschutzzentrum ist zur zeitweisen Unterbringung von Praktikanten eine Wohnungsgröße von max. 200 m² möglich. Mit diesen Beschränkungen sollen mögliche Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen minimiert werden.

8.2 Naturschutzzentrum

An der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes soll ein neues Naturschutzzentrum des NABU errichtet werden.

Bisher befindet sich das Naturschutzzentrum im Bahnhof Reichenau. Führungen durch das Ried starten am sog. „Vogelhäusle“, das hinter der Konstanzer Kläranlage steht. Beide Gebäude entsprechen nicht mehr den Erfordernissen, die auch durch stetig zunehmende Besucherzahlen geprägt sind. Für die gemieteten Räume am Reichenauer Bahnhof läuft in absehbarer Zeit der Mietvertrag aus und es ist ein großer Wunsch des Naturschutzes, mit einer zeitgemäßen Einrichtung, die auch didaktisch das Wissen rund um das Wollmatinger Ried auf heute sinnvollen Grundlagen vermitteln soll, in eine sichere Zukunft zu gehen.

Mit der Neukonzeption soll eine der Bedeutung des Naturschutzgebiets Wollmatinger Ried entsprechende Einrichtung entstehen, die als modernes Naturschutzzentrum neben der Koordination der Pflegearbeiten insbesondere eine umfassende Information von Einzelbesuchern und Gruppen anbietet.

Der geplante Standort sichert eine gute Erreichbarkeit über den Bodenseeradweg, öffentliche Verkehrsmittel und die B 33. Die günstige Lage des Zentrums wird auch touristisch gewünschte Effekte auslösen. So verbindet das gemeinsame Zentrum die Tourismusschwerpunkte des Weltkulturerbes Reichenau mit den kulturellen und touristischen Angeboten der Stadt Konstanz.

Da für das Projekt Zuschussmittel von Land / EU bewilligt wurden, wird eine zügige Konkretisierung und Umsetzung des Vorhabens angestrebt.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) oder Grundfläche (GR),
- die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in m ü.NN.

In der Regel ist eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt; eine höhere Ausnutzung ist in einem Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der Abstandsflächen, der notwendigen Stellplätze, Lager- und Rangierflächen erfahrungsgemäß nicht erreichbar.

Lediglich für den möglichen Einzelhandelsstandort, den Kiosk und den NABU ist die Grundfläche in absoluten Zahlen ausgewiesen, um hier eindeutige Vorgaben zu machen und trotzdem durch eine nicht zu knappe Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche Spielräume offen zu halten.

Die zugelassenen Grundflächen für den Einzelhandel im Sondergebiet berücksichtigt Neben- und Lagerflächen, die nicht von der Verkaufsfläche erfasst werden.

Die zugelassene Gebäudehöhe von 409,50 m ü.NN entspricht einer Höhe von im Mittel 11 m und damit derjenigen im Bebauungsplan „Göldern“ (Firma Maurer); eine höhere Bebauung würde in nicht vertretbarer Weise das Orts- und Landschaftsbild dominieren. Eine Ausnahme soll für den Aufbau von Sheddächern bis zu einer Höhe von max. + 1,5 m dann zugelassen werden, wenn der geschlossene Teil für die Aufbringung von Solaranlagen verwendet wird. Außerdem dürfen technische Bauteile die max. zulässige Höhe überschreiten, jedoch auf max. 10 % der Dachfläche.

8.4 Bauweise

Die Bauweise ist als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise, in der Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig sind, ist nur in den Bereichen festgesetzt, wo aufgrund der Erschließung größere Gebäude nicht möglich sind.

Im übrigen Gebiet können Flächen für größere Einheiten zur Verfügung gestellt werden; hier sind Gebäude in der offenen Bauweise mit einer Länge größer 50 m zugelassen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1 Straßen und Wege

Das Planungsgebiet wird über eine von der Kindlebildstraße abzweigende, ca. mittig angeordnete Straße erschlossen. Ihre Führung ist auf die das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen abgestimmt, den Abwasserkanal DN 1000 (Mischsystem) und die Hauptwasserversorgungsleitung DN 250. Außerdem ist ihre Lage zu den Leitungen so gewählt, dass eine Bepflanzung in den Seitenbereichen möglich bleibt.

Die südlich angrenzenden Bauflächen werden zusätzlich über eine Ringstraße so erschlossen, dass möglichst unterschiedliche Grundstücksgrößen gebildet werden können. Der östliche Ast des Ringes wird nach Norden fortgeführt zur Erschließung der an der Ostgrenze angeordneten Bauflächen.

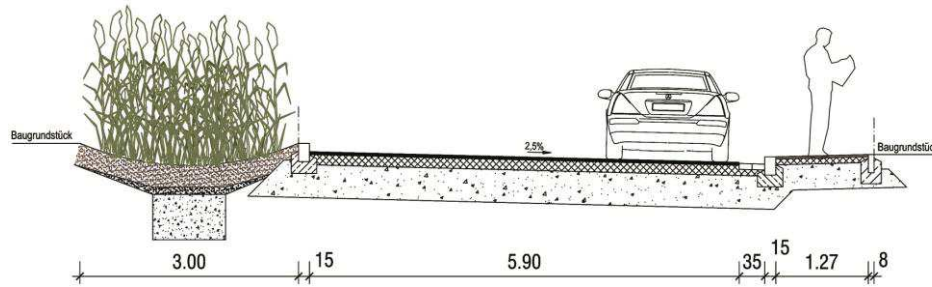
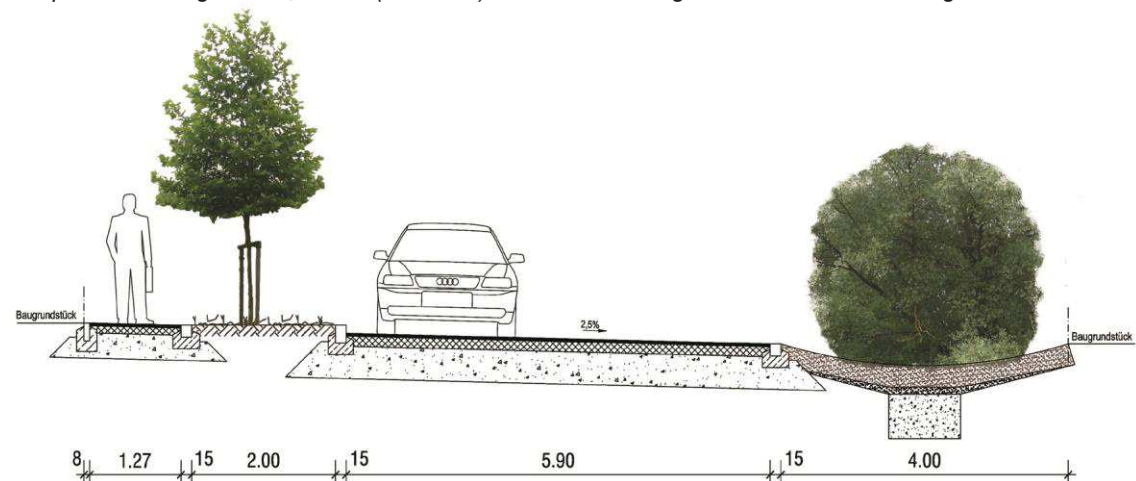
An der nördlichen Grenze des Planungsgebietes befinden sich heute 40 Park & Ride-Parkplätze. Zwischen diesem Parkplatz und den Bahngleisen verläuft ein gemeindeeigener Radweg. Mit dem Ausbau der B 33 wurde mittlerweile der bisher parallel geführte Bodenseeradweg verlegt und mit dem bereits längs der Gleise verlaufenden gemeindlichen Radweg zusammengelegt und auf 3,0 m verbreitert.

Die Zu- und Abfahrt des Parkplatzes auf die Kindlebildstraße liegt unmittelbar neben dem Radweg. Dies kann nicht zuletzt wegen der starken Frequentierung des Radweges zu Gefährdungen führen. Um diese Situation zu entschärfen, wird eine neue Fahrradquerung über die Kindlebildstraße in Richtung Insel abgerückt von der Bahn geschaffen und die neue Straßenanbindung südlich der Querungsstelle gelegt. Diese neue Straße soll zum einen den Park & Ride-Parkplatz erschließen, zum anderen kann sie als Zufahrt zum geplanten Naturschutzzentrum – auch für Busse - genutzt werden. Darüber hinaus werden – je nach Bedarf - nur ein bis zwei Gewerbestandteile angebunden.

Als Ausfahrt steht die nördliche Anbindung aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zur Verfügung. Der Verkehr kann über die Anbindung an die Haupteerschließung nach Süden abfahren.

Der Park & Ride-Parkplatz wird um 35 auf insgesamt 69 Stellplätze vergrößert und bis an das künftig für ein Kiosk und das Naturschutzzentrum zur Verfügung gestellte Grundstück herangeführt. Die erforderlichen Stellplätze für das Naturschutzzentrum sind auf dem Grundstück selbst nachzuweisen. Dies gilt auch für alle anderen Grundstücke.

Die neuen Straßen sollen mit einer Fahrbahnbreite von 6,20 m bis 6,40 m in Abstimmung auf die angrenzenden Flächen ausgebaut werden. Dies ermöglicht den Begegnungsfall Lkw – Lkw mit reduzierter Geschwindigkeit. Von einer größeren Breite soll Abstand genommen werden um zu verhindern, dass der Straßenraum zum Abstellen von Lkw genutzt wird.

Regelquerschnitt 1:*Straße mit Gehweg, Mulde (privat) zur Entwässerung der Baugrundstücke***Regelquerschnitt 2:***Haupterschließungsstraße, Mulde (öffentlich) zur Entwässerung der Straße und der Baugrundstücke*

Es sind einseitige straßenbegleitende Gehwege mit einer Breite von 1,50 m geplant. Im Gebiet werden keine eigenständigen Radwege angelegt, lediglich werden zwei Fuß- und Radwegverbindungen zwischen Bodenseeradweg bzw. Bahnstation und innerem Straßennetz mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Der Radweg parallel zur Kindlebildstraße steht auch als kurze Verbindung zwischen der Wohnsiedlung Lindenhühl und dem geplanten Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung zur Verfügung.

Die Kindlebildstraße (L 221) wird nach dem Ausbau der Westtangente und der Verbreiterung der B 33 eine wesentlich geringere Verkehrsbelastung aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass der Zielverkehr in das geplante Gewerbegebiet überwiegend von der B 33 kommt. Damit besteht kein Erfordernis, in der Kindlebildstraße eine Linksabbiegespur einzubauen.

Für Landesstraßen gilt außerorts nach § 22 StrG eine 20 m Anbauverbotszone gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Landstraße. Da die L 221 zukünftig über die Westtangente laufen soll, ist eine Umstufung der Landesstraße nach Fertigstellung der B 33 neu wahrscheinlich. Da mit einer Verringerung der Verkehrsmengen auf der Kindlebildstraße zu rechnen ist, kann eine Verbreiterung der Kindlebildstraße ausgeschlossen werden. Dies entspricht auch der planfestgestellten Planung des Kreuzungspunktes B 33 neu / Kindlebildstraße. Es wird deshalb im vorliegenden Bebauungsplan lediglich eine anbaufreie Zone von 10 m vorgesehen.

Die Kindlebildstraße (L221) ist mit ihrem begleitenden Radweg – mit Ausnahme des Bereichs, in dem neu die Querung geplant ist - in unveränderter Form erhalten.

9.2 Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung

(Ingenieurbüro Raff, Gottmadingen)

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden.

Das 100-jährliche Hochwasser (Pegel Radolfzell) mit einer Höhe von 397,30 m ü.NN liegt auf der Höhe des Anschlusses Gewerbegebiet Kindlebildstraße.

Die derzeitige Geländehöhe des Gewerbegebiets liegt zwischen 398,40 bis 400,10 m ü.NN und soll nicht wesentlich verändert werden. Damit ist die Hochwassersicherheit gegeben und die oberflächige Ableitung von Niederschlagswasser gewährleistet.

9.2.1 Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser von Straßen, Dachflächen, befestigten Hofflächen und sonstigen Flächen, muss oberflächlich in die angrenzenden Entwässerungsmulden geleitet werden. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass im Regelfall das anfallende Oberflächenwasser in diesen Entwässerungsmulden über eine belebte Bodenschicht (30 cm Humus) versickert wird. Unter den Entwässerungsmulden werden Drainageschichten und Leitungen angeordnet, die das gereinigte Regenwasser der südwestlichen Grünfläche (neben dem Kindlebildgraben) zuleiten. Die Entwässerungsmulden werden so dimensioniert, dass das Niederschlagswasser im Notfall (Hochwasser im Bodensee und gleichzeitige Starkniederschläge) ohne Schäden zu verursachen in die oben genannte Grünfläche gelangen kann. Die Mulden sind mit einem Mindestgefälle von 0,5 %, 3 m Breite und einer Mindestdiefe von 40 cm hydraulisch ausreichend dimensioniert. Niederschlagswasser, das nicht verdunstet oder versickert, kann so gereinigt in den Kindlebildgraben abgeleitet werden. Es ist vorgesehen, diese Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken mittels Baulasten zu sichern. Für die Regenwasserentsorgung ist ein separates Wasserrechtsverfahren erforderlich. Der Bemessungswasserstand im Kindlebildgraben wurde im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der B 33 auf 397,70 m über NN festgelegt. Mit der im Bebauungsplan geforderten Hochwassersicherheit auf 398,50 m besteht somit ausreichende Sicherheit gegen Hochwassergefahren, die sowohl vom Bodensee als auch vom Kindlebildgraben ausgehen.

Oberflächenwasser der privaten Grundstücke

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Drainagen oder Regenwasserleitungen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden. Zur Vermeidung von Fehlan schlüssen wird deshalb gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser oberflächlich den angrenzenden Entwässerungsmulden zugeführt wird. Das bestehende Gelände ist an der Oberfläche überwiegend mit stark bindigen, undurchlässigen Bodenarten verfüllt. Zur Vermeidung von Staunässe in den Grünflächen ist es zulässig, Drainageleitungen an das Mulden-Rigolensystem anzuschließen.

Abhängig von der späteren Nutzung der Grundstücke können gegebenenfalls weitere private Regenwasserbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden (z. B. Schmutzfangzellen o. ä.). Eine abschließende Klärung erfolgt im Zuge des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.

9.2.2 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird an den Abwassersammler angeschlossen, der direkt zur Kläranlage Konstanz führt. Der Abwassersammler verläuft in der Haupterschließungstrasse in einer Tiefe von mehr als 5,00 m.

9.2.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an die vorhandene Verbandsleitung sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 96 m³/h. Dieser kann über die vorhandene Leitung DN 250 und das naheliegende Gewässersystem sichergestellt werden.

9.3 ÖPNV-Anbindung

Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebietes am Reichenauer Bahnhof ist das Gebiet gut an den ÖPNV angebunden (Bahn und Bus).

9.4 Lärmschutzmaßnahmen

Um die Auswirkungen der geplanten Bebauung und Nutzung auf die im Norden angrenzende Wohnbebauung (Lindenbühl) zu ermitteln und evtl. erforderliche Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festsetzen zu können, wurde ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro GSA Limburg).

Zusammengefasst kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Die Gemeinde Reichenau betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Göldern-Ost“ in dem Planungsgebiet südöstlich der Kindlebildstraße, südwestlich der Bahntrasse Singen-Konstanz und nordöstlich der Bundesstraße B33.

Konkret sieht der modifizierte Gestaltungsplan die Erweiterung eines Park+Ride-Parkplatzes auf 69 Stellplätzen im Norden des Planungsgebietes, daran anschließend Richtung Osten die Errichtung eines Neubaus der NABU vor. Im Südwesten des Planungsgebietes ist die Ausweisung eines Sondergebietes mit einer Verkaufsfläche von 1.450 m² geplant. Für die übrigen Teilflächen, die als Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden sollen, sind noch keine spezifischen Betriebsanlagen bestimmt.

Nördlich des Planungsgebietes und nördlich der Bundesbahnstrecke Konstanz-Singen befindet sich schutzwürdige Bebauung.

Durch die Verlegung des Sondergebietes Richtung Südosten ergibt sich für diese Bebauung eine Entlastung gegenüber der bisherigen Planungsvariante.

Südlich und südwestlich der Planungsmaßnahme befindet sich das Vogelschutzgebiet NSG „Wollmatinger Ried“.

Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme enthält einen Gliederungsvorschlag zur Emissionskontingentierung der Gewerbegebietsflächen. Die Emissionskontingente sind so dimensioniert, dass die für die immissionsrechtliche Beurteilung der außerhalb des Bebauungsplanes gelegenen Wohnbauflächen im allgemeinen Wohngebiet

tags	55 dB(A)
nachts	40 dB(A)

und in dem Mischgebiet

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

eingehalten und unterschritten werden.

Bei Berücksichtigung der vorgenannten Emissionskontingentierung ist auch sichergestellt, dass die Geräuschemissionen der geplanten Gewerbegebietsflächen im Vogelschutzgebiet NSG „Wollmatinger Ried“ zu keiner wesentlichen Erhöhung der Geräuschvorbelastungssituation durch die Geräuschimmissionsanteile der B33 neu führen. Die Immissionsbelastung führt in dem Schutzgebiet auch

bei Volllastung und Ausschöpfung aller Emissionskontingente während der Tageszeit - unter Berücksichtigung der tatsächlichen Schallausbreitungsbedingungen - zu Immissionspegeln von $L_i < 50 \text{ dB(A)}$.

Im Zuge der Untersuchungen war auch zu überprüfen, inwieweit die potenzielle Hochbebauung in den Gewerbegebietsflächen durch Reflexionsanteile der Gebäudefassaden die Geräuschemissionen der Bundesbahnstrecke Konstanz-Singen zu einer wesentlichen Erhöhung der schutzwürdigen Bebauung im Norden führen wird. Die Untersuchungen zeigen auf, dass dies nicht der Fall ist.“

10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Sie sollen sich in erster Linie beziehen auf

- die Dachlandschaft:
Es soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft gestaltet werden, um ein weitgehend ruhiges Erscheinungsbild zu erzeugen.
Die Dachneigung soll so gestaltet werden, dass sie optimal für die Anbringung von Photovoltaikanlagen geeignet sind. Außerdem soll die Möglichkeit extensiver Dachbegrünungen gegeben werden zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses. Diese Dachbegrünung ist zwingend für die Bereiche vorgeschrieben, in denen keine Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie angebracht werden.
- Werbeanlagen:
Werbeanlagen sollen hinsichtlich ihrer Gestaltung und dem Ort der Anbringung wegen ihrer prägenden Wirkung auf die Umgebung sowie auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes begrenzt werden. Sie sollen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist im Eingangsbereich des Gewerbegebietes eine Sammelwerbeanlage zur Orientierung denkbar.
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen, Gestaltung der Stellplätze und sonstiger Freianlagen.
Mit diesen Vorschriften soll insbesondere die Versiegelung minimiert werden.

11. LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einem besonders sensiblen Naturraum wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.
Der Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird von den Landschaftsplanern Eberhard + Partner, Konstanz, erarbeitet. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

12. FLÄCHENBILANZ

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 6,57 ha
davon sind:

- Gewerbegebiet ca. 3,60 ha
- Sondergebiet mit Parkplatz ca. 0,93 ha
- Verkehrsfläche im GE mit Verkehrsgrün ca. 0,65 ha
- Öffentliche Grünflächen / Versickerungsmulden ... ca. 0,88 ha
- Parkplatz (Park & Ride + Bus) mit Verkehrsgrün ... ca. 0,24 ha
- Bodenseeradweg mit Verkehrsgrün ca. 0,18 ha
- Kindlebildstraße ca. 0,09 ha

13. KOSTENSCHÄTZUNG

Interne und externe Kompensationsmaßnahmen	ca. € 120.000,00
<u>Erschließungskosten (Ver-, Entsorgung, Straßen usw.)</u>	<u>ca. € 2.673.800,00</u>
Gesamt	ca. € 2.793.800,00

14. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „Göldern-Ost“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Erschließung, die Enteignung sowie die Festlegung des Vorkaufsrechts für die Gemeinde bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Konstanz, den 24.03.2014 / 02.12.2014

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de