

BEGRÜNDUNG

der Gemeinde REICHENAU zum Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET GÖLDERN“ - 1. TEILBEBAUUNGSPLAN -

I. GRÜNDE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES 1. TEILBEBAUUNGSPLANES „GEWERBEGEBIET GÖLDERN“

Der Gemeinderat hat am 31.05.1994 beschlossen, im Gewann Göldern einen 1. Teilbebauungsplan aufzustellen. Das Planungsgebiet umfaßt eine kleine Teilfläche nordwestlich der Kindlebildstraße des im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbegebietes.

Die Planung ist vordringlich, um der Reichenauer Firma eine gewerbliche Baufläche auf eigener Gemarkung zur Verfügung stellen zu können.

Die Firma Maurer und Söhne GmbH & Co.KG gehört heute weltweit zu den führenden Herstellern von Rauch-, Brat-, Back- und Kochanlagen, die in über 80 Länder exponiert werden. Die Gesamtzahl der Mitarbeiter beläuft sich derzeit auf ca. 250 Personen, wovon 79 auf der Reichenau wohnen.

Das erste Firmengebäude wurde 1954 errichtet und entsprechend dem wachsenden Raumbedarf 1959 erweitert. Den vorläufig letzten Bauabschnitt bildete eine Produktionshalle mit 600 qm Fertigungsfläche, die 1972 an das bestehende Firmengebäude angebaut wurde, sodaß die Gesamtfläche - Produktion und Lager - auf der Reichenau 2000 qm beträgt.

Um den nach wie vor steigenden Raumbedarf abzudecken, wurden in Singen Räumlichkeiten mit 2000 qm angemietet, in denen der größte Teil der Blechbearbeitung mit 21 Mitarbeitern stattfindet. In Konstanz wurde eine Lagerfläche mit 1000 qm angemietet, in die zusätzlich die Elektrofertigung mit 10 Mitarbeitern verlagert wurde, um auf der Reichenau Bürofläche zu schaffen.

Diese räumliche Firmenstruktur hat den Nachteil, daß sehr viel Abstimmungsarbeit zwischen den Standorten geleistet werden muß und erhebliche Totzeiten durch teuren Materialtransport in Kauf genommen werden müssen.

An einem neuen Standort sollen alle Fertigungsbereiche und Lagerflächen wieder zentral zusammengefaßt werden, sodaß Produktionsabläufe und Materialflüsse übersichtlich, zentral und kostengünstig gesteuert werden können. Die momentan zur Verfügung stehende Montagefläche reicht nicht mehr aus, um die Auslieferungen termingerecht durchzuführen.

Es besteht ein nachhaltiges Interesse, die Firma auf der Gemarkung Reichenau zu halten und die Arbeitsplätze insbesondere auch für die eigene Bevölkerung zu sichern. Nach eingehender Prüfung ist die vorgesehene Fläche der einzige mögliche Standort für eine Produktionshalle in der erforderlichen Größe. Für den Bebauungsplan besteht deshalb ein vordringlicher Bedarf.

II. GESAMTKONZEPT

Die Gemeinde Reichenau hat ein Gesamtkonzept für den im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellten Bereich Göldern in Auftrag gegeben, in dem die Gesamtproblematik der überörtlichen Straßenplanung, der Belange des Natur- und

Landschaftsschutzes und der Gewerbeflächenplanung geklärt werden soll. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Behördenvoranhörung wurde der Entwurf des Gesamtkonzeptes vorgestellt.

Da die erforderliche Abstimmung, insbesondere im Hinblick auf die überörtlichen Straßenplanungen und die Naturschutzbelange, nicht in einem überschaubaren Zeitrahmen möglich ist, wird der 1. Teilbebauungsplan vorgezogen. Er ist nach den bisher vorliegenden Ergebnissen als aus dem Gesamtkonzept entwickelt zu betrachten.

III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des im Flächennutzungsplan (wirksam seit 01.07.1983) dargestellten Gewerbegebietes mit einer Gesamtfläche von rd. 23 ha zwischen der Bundesstraße B 33, Bahnlinie Konstanz - Singen, Einmündung Kindlebildstraße in die B 33 und Gemarkungsgrenze der Stadt Konstanz / Westtangente.

Im Flächennutzungsplan sind drei Bauabschnitte (I - III) gekennzeichnet. Der vorliegende Bebauungsplan umfaßt den nordwestlichen Teil des 1. Bauabschnittes. Die bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsziffern werden nicht überschritten.

Somit ist der Bebauungsplan entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

IV. ABGRENZUNG DES 1. TEILBEBAUUNGSPLANES

Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden von der Bahnlinie Singen - Konstanz
- im Westen von einem Bachlauf (Graben)
- im Südosten von der Kindlebildstraße.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes im Südosten ist durch die im Verfahren befindlichen, überörtlichen Straßenplanungen bestimmt. Da diese im für den Bebauungsplan gebotenen Zeitrahmen nicht zum Abschluß gebracht werden können, muß die südliche und östliche Begrenzung der überbaubaren Flächen so vorgesehen werden, daß die möglichen zukünftigen Straßenführungen nicht behindert werden. Die Flächen, die nach heutigem Kenntnisstand für die Straßenplanung erforderlich werden könnten, sind im Plan als **Vorbehaltsflächen** gekennzeichnet.

Das Planungsgebiet umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 1,2 ha davon sind

- | | |
|----------------------|---------------|
| • Gewerbegebiet | ca. 10.750 qm |
| • Bachgrundstück | ca. 750 qm |
| • Uferschutzstreifen | ca. 500 qm. |

V. ERSCHLIESSUNG

V.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Gewerbegebietes muß die von der Straßenbauverwaltung in separaten Verfahren und Feststellungsverfahren aufzustellenden, zukünftigen über-

örtlichen Straßenplanungen berücksichtigen. Der Entwurf des Gesamtkonzeptes zeigt zu den Planungen der Straßenbauverwaltung (VAR. I) Varianten auf (VAR. II und III), in denen die Prioritäten der gemeindlichen Straßen- und Erschließungsplanungen berücksichtigt sind und die ebenfalls durch den 1. Teilbebauungsplan nicht behindert werden dürfen (sh. Anlage zur Begründung „Straßenvarianten“).

Das Firmenareal soll provisorisch von der Kindlebildstraße aus erschlossen werden. An- und Ablieferung sollen von vornherein so gestaltet werden, daß sie bei Realisierung des zukünftigen Straßennetzes möglichst nicht verändert werden müssen. Sie ist im Süden des geplanten Gebäudes vorgesehen wegen der von ihr ausgehenden Lärmimmissionen, insbesondere auch mit Rücksicht auf die auf der anderen Seite der Bahnlinie im Bau befindliche Neubausiedlung „Lindenallee-West“.

Der ruhende Verkehr (PKW-Parkplatz) wird vorwiegend außerhalb des Planungsgebietes, voraussichtlich provisorisch auf dem Dreieck zwischen geplantem Gebäude, Bahnlinie und Kindlebildstraße, angelegt. Da der Zeitpunkt des Abschlusses der Straßenplanungen nicht absehbar ist, sind die Stellplätze entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung mit Bäumen überstellt auszubauen.

Die „provisorisch“ anzulegende Zufahrt und die Stellplätze werden baurechtlich auf den Flächen späterer Verkehrsanlagen befristet genehmigt, bis die Flächen zum Ausbau der Straßen benötigt werden.

Die Planung der provisorisch anzulegenden Zufahrt zur L 221, der Sichtdreiecke und der Stellplätze ist mit dem Straßenbauamt Konstanz abzustimmen.

V.2 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch Anschluß an das vorhandene Netz sichergestellt.

V.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserkanalisation ist an den durch das Gebiet verlaufenden Verbandssammler anzuschließen.

Zur Regenwasserbehandlung ist ein Regenklärbecken vorzusehen.

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Konstanz stimmt mit Stellungnahme vom 05.09.1994 dem 1. Teilbebauungsplan zu unter der Voraussetzung, daß ein mit ihm abgestimmtes Entwässerungskonzept vorgelegt wird.

An 3 Seiten des Gebietes sind Abwassersammler vorhanden

- parallel zur Bahnlinie
- parallel zum Bachlauf
- im Süden des geplanten Gebietes,

die nicht verlagert werden können. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern, von jeglicher Überbauung freizuhalten und müssen jederzeit zugänglich sein.

V.4 OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz weist mit Stellungnahme vom 05.09.1994 darauf hin, daß das Gebiet derzeit über die gesamte Fläche entwässert.

Dies gilt auch weitgehend für das Gebiet oberhalb der DB und der Kindlebildstraße. Bei einer Überbauung des Gebietes „Göldern“ muß sichergestellt sein, daß für dieses Gebiet eine ausreichende Vorflut besteht. Dem Graben westlich der Kindlebildstraße kommt daher die Funktion eines Gewässers II. Ordnung zu.

Im Plan ist ab Oberkante der Uferböschung ein 4,0 m breiter Uferschutzstreifen festgesetzt, der als Grünfläche zu gestalten und von jeglicher anderen Nutzung freizuhalten ist (sh. auch Begründung zum Grünordnungsplan).

VI. GEPLANTE BEBAUUNG UND NUTZUNG

Im Planungsgebiet ist als 1. Abschnitt ein großes Gewerbegebäude mit einer Grundfläche von ca. 4.500 qm geplant. Erweiterungen sind bei späterem Bedarf in Richtung Bach und Bahn denkbar.

Die Traufhöhe darf max. 8,0 m, die Firsthöhe max. 11,0 m betragen. Festgesetzt ist die max. zulässige Höhe über NN.

Die Halle soll mit einem Sheddach abgeschlossen werden, zugunsten der Arbeitsplatzqualität mit möglichst viel Tageslicht im Gebäude. Alternativ bzw. ergänzend sind begrünte Flachdächer und Pultdächer zugelassen.

GRÜNDUNG DER GEBÄUDE

Es ist bekannt, daß aufgrund der problematischen Bodenbeschaffenheit und der Grundwasserverhältnisse besondere Anforderungen an die Gründung von Gebäuden gestellt werden müssen. Es wird deshalb empfohlen, vor Beginn von Einzelbauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchzuführen, die Grundlagen für die spätere Gründung der Gebäude liefern.

VI.1 ART DER NUTZUNG

Das Gebiet wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die zukünftige Bebauung ist so zu gestalten, daß Lärmemissionen gegenüber dem Neubaugebiet „Lindenallee-West“ minimiert werden. Die nach BImSchG zulässigen Lärmwerte müssen eingehalten werden.

Da das Gebiet für die Ansiedlung qualifizierter und arbeitsplatzintensiver Betriebe vorgehalten werden soll und auch nur solche die Inanspruchnahme der Fläche rechtfertigen können, werden Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen.

VI.2 MASS DER NUTZUNG

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der max. zulässigen Gebäudehöhe über NN. begrenzt. Mit der ausgewiesenen GRZ von 0,7 ist die innerhalb der überbaubaren Fläche mögliche Nutzung annähernd ausgeschöpft und damit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

VI.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND BAUWEISE

Die ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche, die durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt ist, soll eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche gewährleisten. Zu diesem Zwecke ist auch eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude über 50 m Länge ermöglicht.

VII. KOSTEN

Durch den 1. Teilbebauungsplan „GEWERBEGEBIET GÖLDERN“ entstehen der Gemeinde Reichenau keine Erschließungskosten.

VIII. BEABSICHTIGTE MASSNAHMEN

Der vorliegende Bebauungsplan „GEWERBEGEBIET GÖLDERN“ - 1. Teilbebauungsplan - soll die Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Enteignung, Erschließung und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Lörrach, den 21.11.1994

Reichenau, den 10.07.1995

geändert gem. Gemeinderats-
beschuß am 10.07.1995

Entwurf + Planfertigung

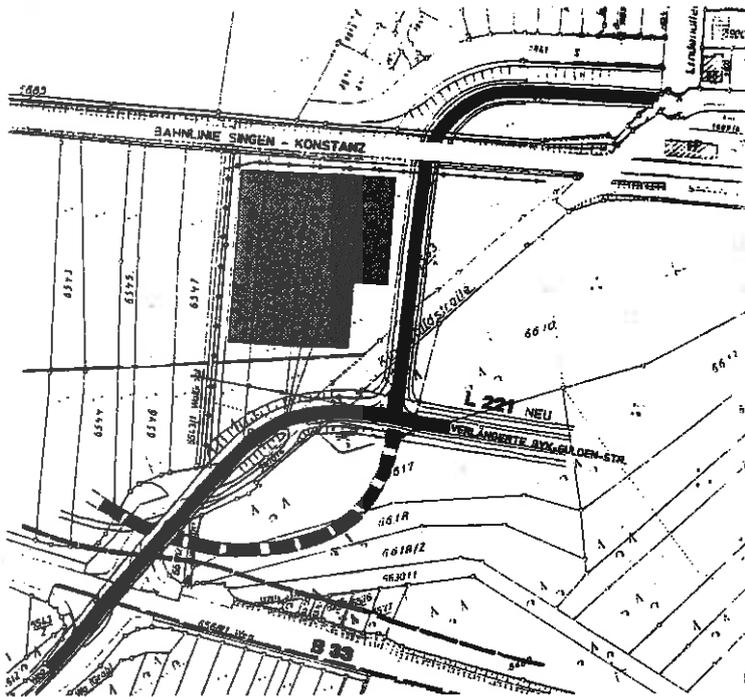
PLANUNGSGRUPPE SÜD - WEST
BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
DIPLOM.ING. H. R. GÜDEMANN FREIER ARCHITEKT
79639 LÖRRACH TURMSTRASSE 22 TEL 07621/2300

Der Bürgermeister

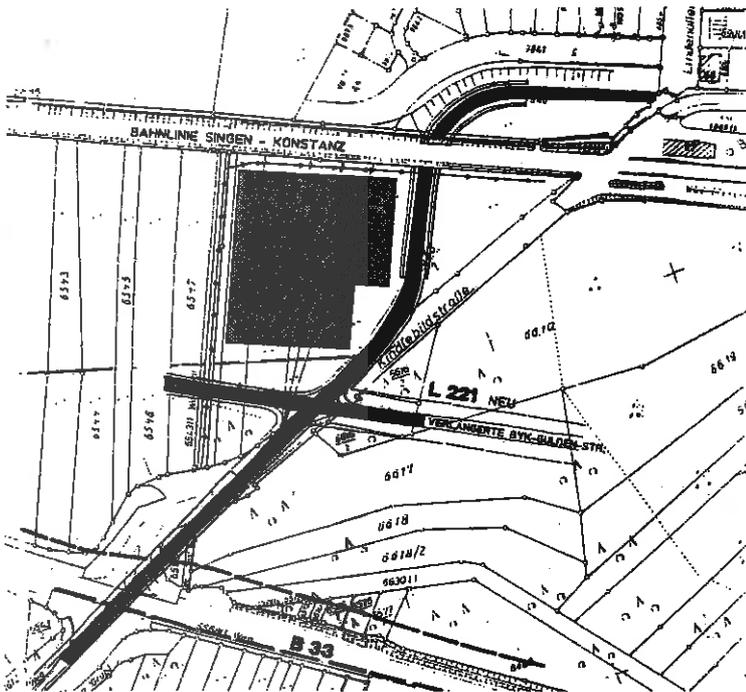


**„GEWERBEGEBIET GÖLDERN“
STRASSENVARIANTEN**

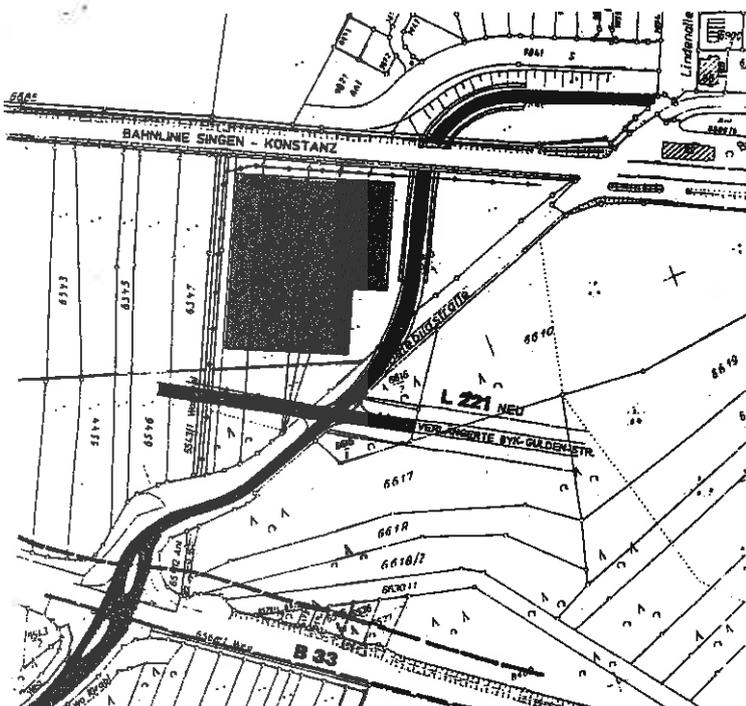
ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG



VAR. I
Abknickende verlängerte
Byk-Gulden-Straße (L 221 neu)
Brücke über B 33



VAR. II
Direkte Führung der Kindlebildstraße
zwischen Insel und Bahnunterführung,
Brücke über B 33,
Kreuzung mit verlängerter Byk-Gulden-
Straße



VAR. III
wie II, jedoch plangleiche Kreuzung
mit B 33 (favorisierte Planungs-
variante)