GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplans
„Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen“

I. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Reichenau beabsichtigt, das Feuerwehrgerätehaus auf der Insel zu verlagern, da der bisherige Standort und die Baulichkeiten den heutigen Anforderungen weder hinsichtlich Funktionalität, noch hinsichtlich Lage und Größe entsprechen. Nach umfangreichen Voruntersuchungen wurden als neuer Standort die Grundstücke Flst. Nrn. 9277 und 9277/1 (teilweise) südlich der Gemüsevermarktungseinrichtung als das am besten geeignete ermittelt.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projektes geschaffen werden.

II. Standortentscheidung

Vom Büro Lanz + Schwager, Konstanz, wurde ein Gutachten über den Standort des Feuerwehrgerätehauses vorgelegt. Einbezogen waren zwei realistische Standorte: Der bisherige Standort der Feuerwehr und des Bauhofes im Häfelishof und alternativ der Standort Tellerhof. Es wurden folgende Faktoren gegenübergestellt:

- Erreichbarkeit der Einsatzstandorte
- Umweltverträglichkeit und Landschaftsbild
- Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten
- Zufahrtsmöglichkeiten
- Grundstücksbedarf
- Bauablauf
- Funktionalität
- Baukosten.

Unter Abwägung der verschiedenen Belange wurde festgestellt, dass der Standdort Tellerhof deutlich besser geeignet ist, als ein Umbau am bestehenden Standort. Der Gemeinderat hat deshalb am 25.10.2011 mehrheitlich beschlossen, für den Neubau der Feuerwehr den Standort Tellerhof weiter zu verfolgen.
Auf die Ausführungen im Standortgutachten wird verwiesen.

III. Abgrenzung, Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Grundstück für das Feuerwehrgerätehaus befindet sich in Mittelzell und bildet die südwestliche Ecke des Bebauungsplans „Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen“. Es hat eine Größe von ca. 3030 m². Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.
Das Grundstück ist Teil der ausgedehnten Streuobstwiese, die zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Bebauung hergestellt wurde.

Im Westen wird das Änderungsgebiet vom Weg Flst. Nr. 9322 („Zum Egenhof“), im Norden vom „Bedarfsartikelmarkt“ auf Grundstück Flst. Nr. 9311 begrenzt. Im Süden schließen gartenbaulich genutzte Flächen auf den Grundstücken Flst. Nrn. 9256 bis 9258 an.

IV. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Sonderbaufläche für die Gemüsevermarktungseinrichtung dargestellt.

Das Grundstück für die Feuerwehr soll ebenfalls als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

V. Festsetzungen im alten Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen“, als Satzung

beschlossen 1993, in Kraft getreten am 11.11.2004, wurde für die Errichtung einer Vermarktungshalle für Reichenauer Gemüse durch die Reichenau-Gemüse e.G. aufgestellt, um die bis dahin dezentrale Erfassung, die Verladung und den Versand zu zentralisieren und damit langfristig den Anforderungen des Marktes entsprechen zu können. Dafür wurden die benötigten Grundstücke aus dem Landschaftsschutzgebiet

herausgenommen und im Gegenzug Ausgleichsflächen im Gewann Göldern geschaffen.
Zum Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, der die Einbindung der geplanten Bebauung in den empfindlichen Landschaftsraum sicherstellt. Im Süden der Bebauung wurde ein breiter Obstbaumgürtel angelegt.

VI. Deponie für Gemüserückstände

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altablagerung „Ehem. Gemüsedeponie Tellerhof", die mit dem Handlungsbedarf „B-Anhaltspunkte, derzeit keinen Exposition" im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird.
Hierbei handelt es sich um eine Auffüllung mit überwiegend landwirtschaftlichen Abfällen. Mineralische Abfälle (z.B. Bauschutt) und hausmüllähnliche Abfälle sind jedoch ebenfalls nicht auszuschließen. Aufgrund des hohen Organikanteils im Auffüllmaterial wurde bereits in früheren Erkundungen eine erhöhte Deponiegasproduktion festgestellt. Ob diese zwischenzeitlich weitgehend abgeklungen ist, lässt sich derzeit nicht beurteilen.

Gegen die geplante Nutzung bestehen seitens der zuständigen Behörden keine grundsätzlichen Einwendungen. Es müssen bei der baulichen Nutzung allerdings entsprechende Schutzeinrichtungen vorgesehen werden.

- Die Bauwerke sind so zu planen, dass Ansammlungen von Methan-Luft-Gemischen vermieden werden und kein Methangas ins Gebäude dringen kann (belüftete Gasdränschicht unter der Bodenplatte, gasdichte Ausführung der Gebäudeteile).
- Bei den Bauarbeiten im Bereich der Altablagerung (Freilegen der Abfälle, Tiefbaumaßnahmen) sind Messungen der Methangas-Konzentration vorzusehen. Entsprechende Arbeitsschutzmaßnahmen sind vorzusehen.
- Die anfallenden Aushubmaterialien sind im Zuge des Aushubs zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.
- Sämtliche Tiefbauarbeiten im Plangebiet sind gutachterlich (z.B. durch einen Altlastengutachter) begleiten zu lassen.

VII. Erschließung

VII.1 Verkehrliche Erschließung

Für eine Feuerwehr spielt die verkehrliche Anbindung eine zentrale Rolle. Grundsätzlich ist die Lage ca. in der Inselmitte und in unmittelbarer Nähe zum Bereich mit der größten Verdichtung sinnvoll.
Das geplante Grundstück ist über den Weg auf Flst. Nr. 9322 und die Straßen Am Vögelisberg oder die Gewerbestraße und den Rosendornweg an die Haupterschließung Pirminstraße angebunden.

VII.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

VIII. Geplante Bebauung und Nutzung

Das geplante Feuerwehrgerätehaus ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 42,45 m und einer Breite an der tiefsten Stelle von 16,85 m geplant. Es ist von der nördlichen Grundstücksgrenze so weit zurückversetzt, dass die der Fahrzeughalle vorgelagerte befestigte Hoffläche eine ausreichende Tiefe erreicht.

Das Gebäude soll eine maximale Höhenentwicklung von 6,95 m über Erdgeschoss-Fertigfußboden (417,20 m ü.NN) erreichen. Im Süden hat es eine Traufhöhe von ca. 6,05 m, im Norden lediglich 5,35 m. Das Dach wölbt sich in seinem höchsten, außermittig liegenden Punkt und trifft mit einer jeweils angepassten Dachneigung von 8° bzw. 15° auf die Traufe.
Im Nordosten des Gebäudes ist ein freistehender Übungsturm mit einer Höhe von 9,50 m und einer Grundfläche von ca. 14,50 m² vorgesehen.

Die Art der Nutzung ist als Sondergebiet für ein Feuerwehrgerätehaus ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche sowie der maximal zulässigen Höhe in Metern über NN festgesetzt. Die überbaubare Grundfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich unterirdische Leitungen. Für diese ist ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger im Plan festgesetzt.

IX. Stellplätze

Seitlich der Fahrzeughalle, auf der Kopfseite im Westen und über die gesamte südseitige Länge des Gebäudes sind insgesamt 27 Pkw-Stellplätze angeordnet. Diese Stellplätze sind für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses dringend erforderlich.

X. Oberflächenentwässerung

Sofern eine Versickerung z.B. im Bereich der Stellplätze (wasserdurchlässige Beläge) geplant wird, ist vorab zu klären, dass keine Beeinträchtigung des Grundwassers zu befürchten ist. Damit das Oberflächenwasser zumindest teilweise verzögert abläuft, soll das Dach extensiv begrünt werden. Im Übrigen soll unbelastetes Niederschlagswasser von Stellplätzen, Wegen etc. ist in Zisternen gesammelt und gedrosselt abgeführt werden.

XI. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht vom Büro Faktorgrün, Freiburg, erarbeitet, der die nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

XII. REALISIERUNG

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen“ soll die Grundlage für eine Bodenordnung nach dem BauGB

oder Grenzregelung sowie für die Erschließung und das Vorkaufsrecht der Gemeinde bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplans erforderlich werden.

Konstanz, den 24.09.2012

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