

TEIL III: BEGRÜNDUNGEN

zu den Satzungsbeschlüssen

Inhalt :

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planaufstellung
3. Allgemeine städtebauliche Zielsetzung
4. Vorbereitung Bauleitplanung
5. Generelle Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
6. Erschließung des Plangebietes
7. Grün- und Freiflächenplanung (siehe unter Teil I.2.6)
8. Gestaltungsgesichtspunkte
9. Ver- und Entsorgung
10. Fachtechnische Vorabstimmungen
11. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
12. Begründung der örtlichen Bauvorschriften
13. Flächenbilanz
14. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
15. Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahmen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt :

- | | |
|--------------------|--|
| im NORDEN + WESTEN | durch den Weg, der von der Straße „Im Lehen“ zum Ortsteil „Gmünd“ führt und an das Naturschutzgebiet grenzt |
| im OSTEN | durch das Bestandsgewerbegebiet „Im Lehen“ mit daran anschließendem Wald |
| im SÜDEN | durch die Intensiv-Obstplantage auf Fl.St. 1528, die an das südlich gelegene Wohngebiet von „Gmünd“ anschließt |

2. Erfordernis der Planaufstellung

Wegen konkreter Nachfrage von gewerblichen Quartieren in der Gemeinde Eriskirch ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen dringend geboten.

Durch die Ansiedlungsabsicht von Gewerbetrieben eröffnet sich die Chance, neue Arbeitsplätze zu und die Wirtschaft der Gemeinde zu stärken.

3. Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Es ist Ziel und Zweck der städtebaulichen Entwicklung, sowohl die Voraussetzungen für bereits konkrete Investitionsabsichten, als auch für die Ansiedlung weiterer Betriebe im Dienstleistungs- und produzierenden Bereich zu schaffen.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

4.1 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Aspen“ ist entwickelt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 19.06.1991 in dem gewerbliche Bauflächen für diesen Bereich vorgesehen sind.

4.2 Bebauungspläne

Bebauungspläne existieren für den Planungsbereich bis jetzt nicht.
Im nordöstlichen Randbereich schließt der Bebauungsplan „Lehen „II“ an.

5. Generelle Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliches Konzept

Die geplanten Gewerbegebiete ergänzen das bereits bestehende Gewerbegebiet im Ortsteil Schlatt-Lehen und „Im Lehen“.

Ausgehend von der erschließungstechnisch sinnvollen Anbindung an die bestehende Straße und unter Berücksichtigung der topographischen Situation führt die neue Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit (Planstraße A) auf kurzem Wege in das Gebiet.

So entstehen östlich und westlich der Straße zwei Bereiche verschiedener Größe, die je nach Bedarf unterschiedlich unterteilt werden können und somit große Flexibilität ermöglichen.

Im Anschluss an die bestehende Straße „Im Lehen“ wird zum Erhalt der vorhandenen Bäume und als Versickerungs- und Retentionsfläche ein 14 m breiter Streifen als privater Grünstreifen festgesetzt.

Im Bereich des Waldabstandes im Osten des Gebietes sind Nebenanlagen ohne Überdachung vorgesehen

6. Erschließung des Plangebietes

6.1 Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt von bestehender Straße „Im Lehen“ durch eine Hauptschließungsstraße (Planstraße A), die Wendeplatte ist für Schwerverkehr geeignet. Die Straße wird einseitig von einem Fußweg mit 1,50 m Breite flankiert.

Der Querschnitt der Planstraße A besteht aus einer Fahrbahnbreite von 7,50 m und einem östlichen + westlichen angrenzenden Streifen für die geplante Baumpflanzung. Diese werden nur durch die Zufahrt zu den Grundstücken unterbrochen.

6.2 Parkierung

Die private Parkierung erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken.

Parkierung für den Schwerverkehr ist auf den Grundstücken zu gewährleisten.

7. Grün- und Freiflächenplanung

Der Grünordnungsplan von Planstadt Senner ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für den Ausgleich der Maßnahmen liegt nach Berechnung von Planstadt Senner ein Lösungsvorschlag vor, desgleichen hat eine Vorprüfung auf UVP-Pflicht mit Datum vom März 2004 stattgefunden.

Die Begründungen der einzelnen Maßnahmen schließen sich jeweils an die Maßnahmen in Teil I. Planungsrechtliche Festsetzungen an.

8. Gestaltungsgesichtspunkte

Es ist ein erklärtes Ziel der Gemeinde Eriskirch, das Gewerbegebiet „Aspen“ so zu gestalten, dass eine städtebauliche, architektonische und ökologische Integration der primär ökonomischen Elemente eines Gewerbegebietes erfolgen kann.

Bei fortschrittlichen Gewerbeunternehmen ist zunehmend die architektonische Qualität der Gebäude und die Gestaltung des Umfeldes ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie. Die Verminderung der Umweltbelastung, die Gesundheit und das Befinden der im Gebiet Arbeitenden sind weitere Komponenten, die für die Einheit von Produkten bzw. Dienstleistungen, Arbeitsatmosphäre, Erscheinungsbild nach außen und Präsentation im Wettbewerb der Firmen zunehmend Bedeutung gewinnen.

9. Ver- und Entsorgung

Das Entwässerungsprinzip beruht auf folgenden Grundsätzen:

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert.
Grundsätzlich wird getrennt:

9.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Kanäle gefasst und dem Sammler, der parallel zur Straße „Im Lehnen“ verläuft, zugeführt. Von dort gelangt das Schmutzwasser zur Verbandskläranlage.

9.2 Regenwasser

9.2.1 nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser

Nicht behandlungsbedürftiges Regenwasser fällt hier ausschließlich auf Dachflächen an. Das Dachflächenwasser wird in eine Versickerungs- bzw. Retentionsmulde geleitet. Von dort aus ist eine Überlaufmöglichkeit in die Schussen vorgesehen.

9.2.2 behandlungsbedürftiges Regenwasser

Behandlungsbedürftiges Regenwasser beinhaltet die Straßenentwässerung der Hauptzufahrt. Erschließungsstraßen innerhalb der Baufenster, Parkplätze, befestigte Betriebsflächen und sonstige Nebenanlagen.

Dieses Regenwasser wird in einem separaten Leitungssystem einer Regenwasserbehandlungsanlage (hier ein Regenklärbecken) zugeführt. Regenklärbecken haben die Aufgabe, das Regenwasser zu Entschlammen und gleichzeitig Schwimmstoffe zurückzuhalten. Nach der Behandlung wird das Regenwasser in die Schussen eingeleitet.

9.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung kann durch Erweiterung des vorhandenen Netzes erfolgen.

9.4 Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas ist möglich.

- 9.5 **Stromversorgung, Telekom**
Die Versorgung mit Strom und Telefon ist gewährleistet. Erforderliche Standorte für Transformatoren und ähnliche Einrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und im Plan ausgewiesen. Bestehende Freileitungen (EnBW) sind nach den Planungsbedürfnissen zu verändern.

10. Fachtechnische Vorabstimmungen

- 10.1 **Bodenschutz-Altlasten/Baugrundgutachten**
Eine orientierende Altlastenerkundung und eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt.

Orientierende Altlastenerkundung
Es besteht nach derzeitigem Kenntnisstand für das geplante Gewerbegebiet bezüglich des direkten Kontaktes Boden-Mensch für verbleibende Flächen kein weiterer Handlungsbedarf.
- 10.2 **Schallschutz**
An der geplanten Gewerbebebauung sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 (1) einzuhalten, für Büronutzung sind keine passiven Maßnahmen nachweispflichtig.
- 10.3 **Stand Wasserrechtsverfahren**
Das Landratsamt Bodenseekreis, Amt f. Wasser- und Bodenschutz ist vom Büro Wasser-Müller, Ing.-Büro GmbH, 88400 Biberach, Jarekstr. 7+9, über das Entwässerungskonzept mit der Bitte um Beurteilung informiert worden.

11. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Plangebiet wird auf dem Grundstück ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Der Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten soll die Konzentration auf arbeitsplatzintensive Gewerbebetriebe in diesem Bereich unterstreichen und strukturelle Störungen vermeiden.

Der Ausschluss von Einzelhandel ist erforderlich, weil das Plangebiet und der Umgebungsbereich durch die Merkmale des Gewerbegebietscharakters geprägt sind, weil der Standort als wohnortnahe Versorgungsbereich nicht in Betracht kommt und weil das Plangebiet der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe in guter Erreichbarkeit vorbehalten bleiben soll.

Die Rechtsgrundlage für diesen Ausschluss basiert auf § 1 Abs.5 + Abs. 6 BauNVO.

Durch Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Entwicklung mit einheitlichem Erscheinungsbild gewährleistet werden unter der besonderen Berücksichtigung der exponierten Lage des Gebietes am Naturschutzgebiet.

Es werden Baugrenzen und Bauhöhen festgesetzt, um die beabsichtigten und städtebaulichen wichtigen Gebäudekonturen zu erzielen.

Die Festsetzung zur Grünordnung sind in ihrer Gesamtheit notwendig, um die Gewerbegebiete in die Umgebung einzubinden, um einen kleinklimatischen Ausgleich für die Versiegelung zu erzielen und um eine qualitätsvolle strassenräumliche Gestaltung sicherzustellen. Zudem wird mit offenen Entwässerungsgräben

und entsprechenden Rückhaltebecken stark auf ökologische Belange eingegangen. Diese grünordnerischen Maßnahmen tragen zu einer städtebaulichen Aufwertung des Gebietes bei und bilden einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des Flächennutzungsplanes.

12. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Da der geplante Gewerbepark exponiert am Naturschutzgebiet liegt, wird auf eine hohe architektonische Qualität und ein einheitliches Erscheinungsbild der einzelnen Gewerbebauten Wert gelegt. Um dies sicherzustellen werden nur gedeckte Fassadenfarben und als Dachform Flach- und Pultdächer mit Dachbegrünung zugelassen.

Zur Gestaltung der Einfriedungen, privaten Außenflächen (Nutzflächen) und Werbeanlagen werden mit derselben Begründung erhöhte Anforderungen gestellt.

13. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	40.880 m ²	100 %
davon:		
- öffentliche Verkehrsflächen (incl. P/straßenbegl. Wege)	2.986 m ²	7 %
- öffentliche Grünflächen	1.620 m ²	4 %
	4.606 m ²	11 %
- private Grünflächen (incl. Weg) • M 10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB) • M 11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8.940 m ²	22 %
- überbaubare FLächen	24.474 m ²	60 %
- Nebenanlagen	2.860 m ²	7 %
- Nettobauland (24.474 m ² + 2.860 m ² + 8.940 m ²)	36.274 m ²	89 %

14. Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) und (2) BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) UND § 3 (2) BauGB

Entsprechend der amtlichen Bekanntmachung vom 26.01.2001 wurde durch Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 28.11.2003 bis einschließlich 30.12.2003 die Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung angeboten.

Die Planungsziele wurden von Bürgern eingesehen. Von der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

Mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange erfolgt auf Grundlage des Flächennutzungsplanes ein Orientierungsgespräch. Die formelle Anhörung aller Träger öffentlicher Belange erfolgt unmittelbar im Anschluss an den Entwurfsbeschluss.

15. Überschlägige Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Zur Erschließung wird ein Maßnahmenträgervertrag abgeschlossen. Es ist überschlägig mit ca. 0,5 Million € öffentlicher Erschließungskosten zu rechnen.

Bearbeitet:
Friedrichshafen, den 11.05.2005

ARCHITEKTURBÜRO
ADELHEID MAIER-KIRMAIER
NIEDERHOLZSTR. 41
88045 FRIEDRICHSHAFEN
E-Mail : maier.aki@t-online.de
0 7541 / 21011 Fax 07541 / 78 64

Adelheid Kirmaier

Aufgestellt:
Eriskirch, den 11.05.2005



Bürgermeisteramt Eriskirch

[Signature]

