



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Ettishofer Straße - Charmorweg“

3. Fertigung
621.41/064.I

Begründung

Datum: 06.04.2020
Vorentwurf: 21.11.2019
Bearbeiter: R. Waßmann (PLANWERKSTATT am Bodensee)

gez. J. Herbst
(Abteilungsleiter)

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellung	3
1.1	Erfordernis der Planaufstellung	3
1.2	Planungsziele	3
1.3	Verfahrensart.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Stadträumliche und topografische Lage	3
4	Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse	4
4.1	Flächennutzungsplan	4
4.2	Bebauungspläne	4
4.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB	4
4.3.1	Gewerbeflächenentwicklungskonzept	4
4.3.2	Vergnügungsstättenkonzeption	4
5	Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung.....	4
5.1	Eigentumsverhältnisse	4
5.2	Nutzungen	4
5.3	Baustruktur	4
5.4	Verkehrerschließung	4
5.5	Ruhender Verkehr	4
5.6	Ver- und Entsorgung	4
5.7	Altlasten.....	4
5.8	Grünelemente.....	5
6	Städtebauliches Konzept der Planung.....	5
6.1	Nutzung	5
6.2	Baustruktur	5
6.3	Verkehrerschließung	5
6.4	Ruhender Verkehr	5
6.5	Ver- und Entsorgung	5
6.6	Grünkonzept.....	5
7	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	6
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO	6
7.1.1	Geltungsbereich	6
7.1.2	Art der baulichen Nutzung	6
7.1.3	Maß der baulichen Nutzung	6
7.1.4	Höhe baulicher Anlagen	6



7.1.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	6
7.1.6	Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen	6
7.1.7	Verkehrsflächen.....	6
7.1.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	6
7.2	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	7
7.2.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Werbeanlagen	7
7.2.2	Anforderungen an die Dachgestaltung.....	7
7.2.3	Anforderungen an Außenanlagen	7
8	Erhebliche Auswirkungen der Planung	7
8.1	Auswirkungen auf das Stadtbild	7
8.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	7
8.2.1	Auswirkung auf den Menschen	7
8.2.2	Auswirkungen auf Tiere.....	8
8.2.3	Auswirkungen auf den Boden.....	8
8.2.4	Auswirkungen auf das Wasser.....	9
9	Flächenbilanz.....	9
10	Planverwirklichung und Kosten.....	9
11	Anlagen	9
11.1	Artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, vom 23.07.2019	9
11.2	Schallschutzgutachten, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 21.11.2019.....	9
11.3	Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 21.10.2019.....	9



1 **Aufstellung**

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

E.P. Elektro-Projekt GmbH & Co.KG wurde 1961 als Familienunternehmen gegründet und ging rasch den Weg von einem Unternehmen mit lokalem Kundenkreis zu einem Spezialisten mit Kunden in aller Welt. Seither wurden weltweit unzählige Anlagen automatisiert und in Betrieb genommen sowie Komponenten und Geräte entwickelt, gefertigt und ausgeliefert.

Der Stammsitz der Firma befindet sich in der Brechenmacherstraße 2 in Weingarten, unweit vom Plangebiet entfernt. Der Stammsitz der Firma „platzt mittlerweile aus allen Nähten“, so dass dringend nach weiteren Betriebsstandorten in der Nähe gesucht wurde.

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung dieses Gewerbestandortes geschaffen werden.

1.2 **Planungsziele**

Grundsätzliches Planungsziel ist die harmonische Einbindung einer Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Bebauungen. Das vorhandene Gebäude soll abgebrochen und durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses werden für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Planungsziele definiert:

- Städtebauliche Gestaltung eines Endpunktes des Gewerbegebiets „Ettishofer Straße“ im Übergang zur Wohnnutzung,
- Nachverdichtung in Form einer gestapelten Gewerbenutzung entsprechend den städtebaulichen Zielen des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts,
- Sicherung eines Schallschutzes für angrenzende Wohngebiete.

1.3 **Verfahrensart**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Da die überbaubare Grundstücksfläche kleiner als 10.000 m² ist, kann auf eine Vorprüfung gemäß § 13a Abs.1 BauGB verzichtet werden.

Im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betroffenen Schutzgüter insgesamt zu befürchten.

Eine Überprüfung, ob artenschutzrechtliche Belange das Bebauungsplanverfahren einschränken, erfolgt in Form einer artenschutzrechtlichen Einschätzung.

2 **Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine südwestliche Teilfläche des Flurstückes Nr. 848/1 mit einer Fläche von 2.215 m².

Der räumliche Geltungsbereich ist im „Lageplan zur Entwurfsberatung“ vom 21.11.2019 dargestellt.

3 **Stadträumliche und topografische Lage**



Das Plangebiet liegt westlich der Kernstadt von Weingarten, auf einem bestehenden Gewerbegrundstück an der Ettishofer Straße / Charmorweg. Gegenwärtig wird die Fläche gewerblich als Diskothek genutzt.

Luftbild 2017



4 Bestehende Planungen und Rechtsverhältnisse

4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame, gemeinsame Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental stellt innerhalb des Planbereichs „Mischbaufläche“ dar.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll der FNP im Rahmen der Berichtigung an die vorgesehene Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ angepasst werden.

4.2 Bebauungspläne

Das Grundstück im Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 64 "Niederbieger Str., Ettishofer Str., Daimlerstr." von 1977.

Die Stadt beabsichtigt, diesen Teilbereich des Bebauungsplanes aufzuheben und durch den „neuen“ vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ettishofer Straße - Charmorweg“ zu ersetzen.

4.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

4.3.1 Gewerbeflächenentwicklungskonzept

Das Gewerbeflächenentwicklungskonzept vom 30.04.2016 wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

4.3.2 Vergnügungsstättenkonzeption

Die Vergnügungsstättenkonzeption vom 05.09.2016 wurde am 26.09.2016 durch den Gemeinderat als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen.

5 Bestandssituation im Plangebiet und aktuelle Nutzung

5.1 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück im Plangebiet ist im Privatbesitz.

5.2 Nutzungen

Gegenwärtig wird die Fläche gewerblich als Diskothek genutzt.

5.3 Baustruktur

Die überplante Fläche besteht zum überwiegenden Teil aus einem eingeschossigen Gebäude, der Diskothek "Havanna Club" und dem umgebenden, asphaltierten Parkplatz.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt von der Ettishofer Straße aus.

5.5 Ruhender Verkehr

Die Parkierung findet auf dem Grundstück entlang der Ettishofer Straße statt.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet ist gesichert. Das Grundstück ist voll erschlossen.

5.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück Nr. 848/1 liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort, „Ettishofer Straße 8-14“ (Flächennummer 1267).

Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich:

- für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen
- dass im Versickerungsbereich kontaminiertes Bodenmaterial entfernt und nur unbelastetes Material wieder eingebaut wird.



5.8 Grünelemente

Nach Süden und Westen befindet sich auf dem Grundstück entlang der Ettishofer Straße und Charmorweg eine niedrige (< 1 m) lückige Reihe aus teils heimischen, teils standortfremden Sträuchern. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine kleine Rasenfläche. Diese Grünfläche wird im Norden durch eine dichte, höhere Hecke begrenzt, die ebenfalls teils aus heimischen, teils aus standortfremden Sträuchern besteht.

6 Städtebauliches Konzept der Planung

6.1 Nutzung

Die bisherige gewerbliche Nutzung bleibt bestehen.

6.2 Baustruktur

Im Rahmen der betrieblichen Erweiterung der E.P. Elektro-Projekt GmbH & Co.KG auf diesem Areal soll nach Abbruch des Bestandsgebäudes ein 2- bis 3-geschossiges Produktions- und Verwaltungsgebäude errichtet werden.

6.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt wie im Bestand von der Ettishofer Straße aus. Der vorhandene Zufahrtsbereich soll bestehen bleiben.

6.4 Ruhender Verkehr

Die Parkierung findet wie bisher auf dem Grundstück statt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs sind vorhanden. Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation und die Kapazität der Kläranlage sind ausreichend bemessen.

Die Entwässerung für das Plangebiet ist im Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung: Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser.

- **Dachwasser Hauptgebäude**

- Filterung über mind. 10 cm Substratschicht als extensive Dachbegrünung
- Einleitung / Versickerung des gefilterten Regenwasser in eine Rigole (Kiespackung oder Körbe)

- **Schmutzwasser aus Rinne Anlieferung**

- Einleitung in SW-Kanal

- **Oberflächenwasser Parkplatz – Anteil E.P.**

- Die anteiligen Stellplätze erhalten einen versickerungsfähigen Belag.
- Die RW-Entwässerung, wie bestehend bleibt erhalten, da das Oberflächenwasser des gesamten Parkplatzes aufgrund der Neigung sich am bestehenden tiefsten Punkt (Jetzt vor ALTLANTIS / später E.P.) sammelt. Einleitung des Oberflächenwassers wie bisher in SW-Kanal

- **Dachwasser Terrasse auf dem 2-geschossigen Gebäudeteil**

- Versickerung des Niederschlagswassers über eine 30 cm belebte Bodenzone der Versickerungsmulde

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt. Im Zuge der Neubebauung soll ein vorhandener Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück verlegt werden.

6.6 Grünkonzept

Die vorhandenen Heckenstrukturen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sollen erhalten werden.



7 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO

7.1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann.

7.1.2 Art der baulichen Nutzung

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzungen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gem. § 8 BauNVO fest.

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO werden innerhalb des gesamten Plangebietes Veränderungen wie folgt vorgenommen:

Mit den als zulässig und ausnahmsweise zulässig festgesetzten Nutzungen im Gewerbegebiet - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - soll den geplanten Nutzungsstrukturen Rechnung getragen werden.

Der Ausschluss im Gewerbegebiet von Einzelhandelsbetrieben, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten orientiert sich an den vorhandenen Nutzungen der Kernstadt. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden.

7.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zugelassenen Überbauung (GRZ) entspricht der bestehenden Versiegelungsfläche.

Die Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen sollen beibehalten werden.

Mit den Festsetzungen soll eine städtebaulich abgestimmte bauliche Ergänzung in diesem Bereich erzielt werden.

7.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Die geplanten Festsetzungen zur höchstzulässigen Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Meter über NN orientiert sich an der geplanten Bebauung mit einem 2- bis 3-geschossigen Produktions- und Verwaltungsgebäude.

7.1.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Gewerbegebiet wird in Anbetracht möglicher großvolumiger Baukörper die Gebäudelänge nicht eingeschränkt und somit eine „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf den geplanten Baukörper relativ eng gefasst

Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

7.1.6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Nebenanlagen, welche sich als Gebäude darstellen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

7.1.7 Verkehrsflächen

Entlang der Ettishofer Straße sind neben der bereits vorhandenen Zufahrt im Plangebiet keine weiteren Zufahrten vorgesehen, so dass entlang der Ettishofer Straße und des Charmorweges im übrigen Bereich ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt wird. Im Bereich der Ettishofer Straße ist 1 Ein- und Ausfahrt zulässig.

7.1.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gekennzeichneten Flächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu gestalten und zu pflegen. In den Flächen ist die Errichtung von Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.



7.2 Örtliche Bauvorschriften nach LBO

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet aufgestellt, um es gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen.

7.2.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Werbeanlagen

Die Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zu Werbeanlagen sind erforderlich, um die notwendige Gestaltungsqualität zur umgebenden Bebauung sicherzustellen und führen zu einer guten Einfügung der Neubebauung in die Umgebung.

7.2.2 Anforderungen an die Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zu Dachgestaltungen lassen im Gewerbegebiet nur begrünte Dächer zu.

7.2.3 Anforderungen an Außenanlagen

Die Bauvorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, speziell von PKW-Stellplätzen sowie deren Zufahrten und von Zugängen sind erforderlich, um insbesondere dem Bodenschutz Rechnung zu tragen. Die Vorschriften versickerungsfähiger Bodenbeläge minimiert die Versiegelung der Oberflächen.

Die örtlichen Bauvorschriften zu Höhen der zulässigen Einfriedungen an Verkehrsflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung und des Betriebsschutzes erforderlich.

8 Erhebliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf das Stadtbild

Der 1-geschossige Gewerbebau wird durch einen 3-geschossigen Gewerbebau als Signalwirkung ersetzt. Dadurch wird der Bereich städtebaulich geordnet und die Akzentuierung der Ecksituation an der Straßenkreuzung gestärkt.

Die Überplanung des Gewerbegebietes hat keine Auswirkungen auf das Stadtbild.

8.2 Auswirkungen auf die Umwelt

8.2.1 Auswirkung auf den Menschen

8.2.1.1 Lärm

(siehe Schallschutzgutachten, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 21.11.2019)

AUFGABE

Neben der Geräuschabstrahlung aus dem Betriebsgebäude auf die schützenswerte angrenzende Bebauung ist auch der An- und Abfahrverkehr der Kunden, Mitarbeiter und der Lieferanten sowie der dazugehörige Parkplatzlärm zu berücksichtigen.

Zur Berechnung wurde nicht die DIN 18005, sondern die TA-Lärm zugrunde gelegt. Gründe hierfür waren:

- a) für Bebauungspläne, in denen noch keine Bauvorhaben geplant sind, muss die DIN 18 005, Gewerbe zugrunde gelegt werden.
- b) im vorliegenden Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt ein konkretes Bauvorhaben der Planung zu Grunde. Dieses Bauvorhaben muss sich in die Umgebung einfügen. Daher ist dieses Projekt nach der TA Lärm und der einschlägigen schalltechnischen Vorbelastung zu berechnen und zu beurteilen.

ZUSAMMENFASSUNG

Voraussetzungen:

Die uns vorliegenden Planungsunterlagen, sowie die von uns zugrunde gelegten Annahmen sind Grundlage für dieses Gutachten. Änderungen in den Planungsunterlagen, die sich durch evtl. Auflagen seitens der Behörden ergeben, müssen uns zur Begutachtung vorgelegt werden.



ERGEBNISSE

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Niederbieger Str., Ettishofer Str., Daimlerstraße“.

Am Plangebiet westlich befindet sich eine bereits bestehende schützenswerte Bebauung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und am Plangebiet nördlich befindet sich eine schützenswerte Bebauung in einem Reinen Wohngebiet (WR).

Die vorgegebenen Immissionsrichtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet und für ein Reines Wohngebiet müssen durch den geplanten Betrieb eingehalten werden.

AUFLAGE

Bei lärmintensiven Tätigkeiten im Lager Versand müssen alle Öffnungen in der Außenhaut geschlossen bleiben.

Alle Fenster am Gebäude müssen ein Schalldämmmaß von $R'W = 30$ dB vorweisen.

Die Lärmschutzwand am Vordach soll ein Schalldämmmaß gemäß den Anforderungen ZTV, LSW 06 von $R'W = 25$ dB aufweisen. (gering absorbierend zur Ladefläche hin $\alpha = 0,2$)

8.2.2 Auswirkungen auf Tiere

(siehe Anlage: artenschutzrechtliche Beurteilung, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf vom 23.07.2019)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der geplante Gebäudeabriss und die geplanten Bau- und Maßnahmen unter der genannten Voraussetzung (Beseitigung der Sträucher außerhalb der Vogelbrutzeit) nicht zu Konflikten mit den Zugriffsverboten in § 44 BNatSchG führt.

8.2.3 Auswirkungen auf den Boden

8.2.3.1 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf Flurstück Nr. 848/1 liegt der im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasste Altstandort, „Ettishofer Straße 8-14“ (Flächennummer 1267).

Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, sind unter Aufsicht eines Fachbauleiters Altlasten durchzuführen. Der Fachbauleiter ist verantwortlich:

- für die Separierung von belastetem und unbelastetem Aushubmaterial, sowie für die ordnungsgemäße Entsorgung und Verwertung entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen
- dass im Versickerungsbereich kontaminiertes Bodenmaterial entfernt und nur unbelastetes Material wieder eingebaut wird.

8.2.3.2 Bodengutachten

(s. Anlage: Geotechnischer Bericht, Ingenieurbüro BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 21.10.2019)

Hinweise und Empfehlungen:

Die im Bericht enthaltenen Angaben beziehen sich auf die oben genannten Untersuchungsstellen. Abweichungen von gemachten Angaben (Schichttiefen, Bodenzusammensetzung etc.) können auf Grund der Heterogenität des Untergrundes bzw. aufgrund des hier vorliegenden Untersuchungsrasers nicht ausgeschlossen werden. Die in den Rammsondierungen dargestellten Schichtgrenzen sind als Interpretation zu sehen.

Es ist eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Bodenverhältnisse im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen und Folgerungen erforderlich. Es wird empfohlen, zur Abnahme von Gründungssohlen den Unterzeichner des Berichtes heranzuziehen.

Der vorliegende geotechnische Bericht bezieht sich auf den zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes vorliegenden Planungsstand. Weitere Ausführungen der Planung sind ggf. mit dem Gutachter abzustimmen. Gegebenenfalls sind weitere Aufschlüsse bzw. Berechnungen erforderlich, um die bisherigen geotechnischen Angaben und Empfehlungen dem aktuellen Planungsstand bzw. der Ausführungsplanung gegenüber bestätigen zu können.

Es sind erforderliche Kontrollprüfungen zur Überprüfung des Verdichtungserfolgs des Bodenersatzkörpers, bzw. des fachgerechten Einbaus der Ausgleichsschicht durchzuführen.



8.2.3.3 Versiegelung

Das Maß der Überbauung entspricht der bestehenden Versiegelungsfläche. Da neu geschaffene Stellplätze versickerungsfähig zu gestalteten sind, wird die Versiegelung etwas zurückgenommen.

8.2.4 Auswirkungen auf das Wasser

Die Grundstücksentwässerung erfolgt getrennt nach Oberflächenwasser und Schmutzwasser. Das Regenwasser erfährt die Auswirkung, dass eine Filterung des Wassers über belebte Oberflächen erfolgt.

Das Dachwasser des Hauptgebäudes wird über eine extensive Dachbegrünung gefiltert, der Überlauf erfolgt in eine Rigole (Kiespackung oder Körbe). Das Dachwasser der Terrasse auf dem 2-geschossigen Gebäudeteil wird in eine Versickerungsmulde geleitet. Die Stellplätze erhalten einen versickerungsfähigen Belag.

Die Oberflächenentwässerung, wie im derzeitigen Bestand, bleibt erhalten, da das Oberflächenwasser des gesamten Parkplatzes aufgrund der Neigung sich an best. tiefsten Punkt sammelt. Einleitung des Oberflächenwassers wie bisher in SW-Kanal.

Das anfallende gewerbliche Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt. Im Zuge der Neubebauung soll ein vorhandener Schmutzwasserkanal auf dem Grundstück verlegt werden.

9 Flächenbilanz

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)	2.770 m²
<i>bebaubar bei GRZ 0,8</i>	<i>2.216 m²</i>

- davon Eingrünung / ST-Versickerung	ca. 620 m²
- davon Bebauung neu	ca. 1.170 m²
- davon Zufahrten / ST / Versiegelung	ca. 980 m²

10 Planverwirklichung und Kosten

Unmittelbare Kosten entstehen für die Stadt nicht; damit die Bebauungsplanung auf den Privatgrundstücken vollziehbar ist, bedarf es keiner vorbereitenden Maßnahmen seitens der Stadt.

11 Anlagen

11.1 **Artenschutzrechtliche Beurteilung**, Wilfried Löderbusch, Diplom-Biologe, Markdorf, vom 23.07.2019

11.2 **Schallschutzgutachten**, Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen, vom 21.11.2019

11.3 **Geotechnischer Bericht**, Ingenieurbüro BauGrund Süd, Bad Wurzach, vom 21.10.2019