

Stadt Meersburg Bodenseekreis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Dr.-Zimmermann-Straße"

Der Gemeinderat der Stadt Meersburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Dr.-Zimmermann-Straße beschlossen, um der Firma ESB im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine maßvolle Erweiterung zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll dazu beitragen, den Bestand des Gewerbebetriebes am bisherigen Standort und die Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde zu sichern.

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Nr.: 1102 (bisherige Dr.-Zimmermann-Straße), 1107/1, 1107, 1104, 1104/3, Teile von 1103/8, 1096/22, 1096/43, 1096/67, Teile von 1096/42.

Der Bedarf an Produktionsfläche der Firma ESB kann auf dem bestehenden Firmengelände nördlich der Dr.-Zimmermann-Straße nicht gedeckt werden. Selbst bei Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Gebäude müßten vorher Ersatzflächen außerhalb der bisherigen Bauflucht zur Verfügung stehen. Mit der geplanten Verlegung der Dr.-Zimmermann-Straße werden mehrere Ziele verfolgt.

Der direkte Anschluß der Produktionsfläche an das bestehende Betriebsgelände wird möglich. Gefährliche und produktions-technisch kaum durchführbare Überquerungen der Straße werden vermieden.

Durch die Linienführung der neuen Straßentrasse ist mit einer Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit und damit Verbesserung der Verkehrssicherheit zu rechnen.

Vor dem bestehenden Werksgelände entsteht ein Betriebshof, der eine wesentliche Verbesserung des Betriebsablaufes und vor allem eine Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Werkseinfahrt mit sich bringt.

Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes sollen die vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen soweit in Grenzen gehalten werden, daß keine wesentliche Störwirkung für die naheliegende Wohnbebauung im Osten und Westen des Plangebiets entsteht.

Stadt Meersburg, Bodenseekreis - Gewerbegebiet Dr.-Zimmermann-Str.

Neben Grund- und Geschoßflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung über max. zulässige Gebäudehöhen fixiert.

Die durch die Verlegung der Dr.-Zimmermann-Straße entfallenden privaten Stellplätze werden z. T. auf dem Firmengelände neben der Betriebseinfahrt hergestellt. Die Stellplatzfläche im Westen des Plangebiets kann aufgrund ihrer Höhenlage in 2 unterschiedlich hohe Teilflächen gegliedert werden.

Die ursprünglich geplante Trennung der Zufahrten zu diesen Ebenen von Dr.-Zimmermann-Straße und Andreas-Doll-Straße wird nicht weiterverfolgt. Um die Andreas-Doll-Straße vom Zufahrtsverkehr zu entlasten und die Wohnbebauung weniger zu beeinträchtigen, erfolgt die Zufahrt ausschließlich von der Dr.-Zimmermann-Straße. Besondere Maßnahmen zur Oberflächengestaltung und Begrünung der Stellplatzflächen mindern die optische Beeinträchtigung.

Weitere Stellplätze für Besucher befinden sich im Süd-Osten des Plangebiets beim Ölrückhaltebecken für das gegenüber, innerhalb der Baugrenzen geplante Ausstellungsgebäude.

Bei 110 Beschäftigten besteht auf der z. Z. zur Verfügung stehenden Parkplatzfläche ein Angebot von ca. 90 Stellplätzen. Davon sind 20 Stellplätze durch die benachbarten Bodenseewerke belegt. Bei einer Zielplanung von 170 Beschäftigten für die Firma ESB ergibt sich bei gleichbleibendem Stellplatzschlüssel ein Bedarf von 108 Stellplätzen. Dieser kann innerhalb der zur Verfügung stehenden Flächen gedeckt werden. Um den Bedarf der Bodenseewerke zu decken, müßte der Stellplatzschlüssel geändert oder andere Flächen außerhalb des Bebauungsplangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Die Zufahrt zu den im Nord-Osten angrenzenden privaten Grundstücken ist auch nach Verlegung der Dr.-Zimmermann-Straße über eine öffentliche Straße und die daran anschließende Privatstraße mit Wendemöglichkeit gesichert.

Stadt Meersburg, Bodenseekreis - Gewerbegebiet Dr.-Zimmermann-Str.

Die teilweise in Besitz der Firma ESB befindliche Hangfläche des Tobels soll an die Gemeinde übergehen. Hierfür besteht ein öffentliches Interesse, um den Schutz des Tobels, der sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet, zu gewährleisten.

Der für die Bemessung des Waldabstands maßgebliche Waldrand verläuft entlang der Tobelsohle. Die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstands um ca. 3,00 m mit einem Teil der Baufläche erscheint wegen der in der Projektion wesentlich größeren Strecke des steilen Tobelhanges gerechtfertigt.

Die Übereinstimmung mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist bezüglich der Verlegung der Dr.-Zimmermann-Straße und den Bauflächen südlich der bestehenden Dr.-Zimmermann-Straße nicht gegeben. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans ist im Parallelverfahren geplant.

Der größte Teil des Plangebiets mit Ausnahme der Flurstücke Nr. 1096/67, 1096/43 und 1107/1 befindet sich im Besitz der Stadt Meersburg und der Firma ESB, so daß die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen der Beteiligten geregelt werden können.

Vor der Verlegung der Dr.-Zimmermann-Straße sind die in der bisherigen Straßentrasse verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen in Abstimmung mit dem betroffenen Versorgungsunternehmen umzulegen. Die Kosten der Straßenverlegung und der damit verbundenen Erschließungsmaßnahmen werden von der Firma ESB getragen. Der Gemeinde entstehen somit keine Aufwendungen.

Zur Überprüfung der grundsätzlichen Durchführbarkeit des Planungskonzepts wurde ein erdbautechnisches Gutachten durch das Ing.-Büro Schirmer, Günzburg, ausgearbeitet. Darin wird die Möglichkeit der Straßenverlegung zur Tobelkante und das Anlegen von Stellplätzen auf der dafür vorgesehenen Fläche bestätigt.

Stadt Meersburg, Bodenseekreis - Gewerbegebiet Dr.-Zimmermann-Str.

Der Bebauungsplan wird durch einen Grünordnungsplan ergänzt. Die darin vorgesehenen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan als planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen übernommen worden. Zum Schutz der Tobelkante wurde auf Empfehlung des Grünordnungsplans die Dr.-Zimmermann-Straße um ca. 1,00 m nach Norden verschoben. Bei Durchführung von Bepflanzungsarbeiten im Bereich von Erdkabeln werden die Badenwerke beteiligt.

Architekturbüro Wund / 30.06.87
Hochstraße 1
7990 Friedrichshafen 1

Bürgermeisteramt
der Stadt Meersburg


Landwehr
Bürgermeister

AMTLICHE BEGLAUBIGUNG

Die Übereinstimmung der vor-/umstehenden ~~Abschrift,~~
Ablichtung usw. mit der vorgelegten und ~~zurückgege-~~
~~benen~~ Urschrift wird amtlich beglaubigt.

Meersburg, den 19. Juli 1988



BÜRGERMEISTERAMT

I. A.:


(Unterschrift)