INHALT DER PLANAKTE

Markierte Anlagen sind der Datei beigefügt
nicht markierte siehe Planakte

1. AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

2. ÜBERSICHTSPLAN

3. AUSZUG AUS „VERKEHRSKONZEPT KONSTANZ“

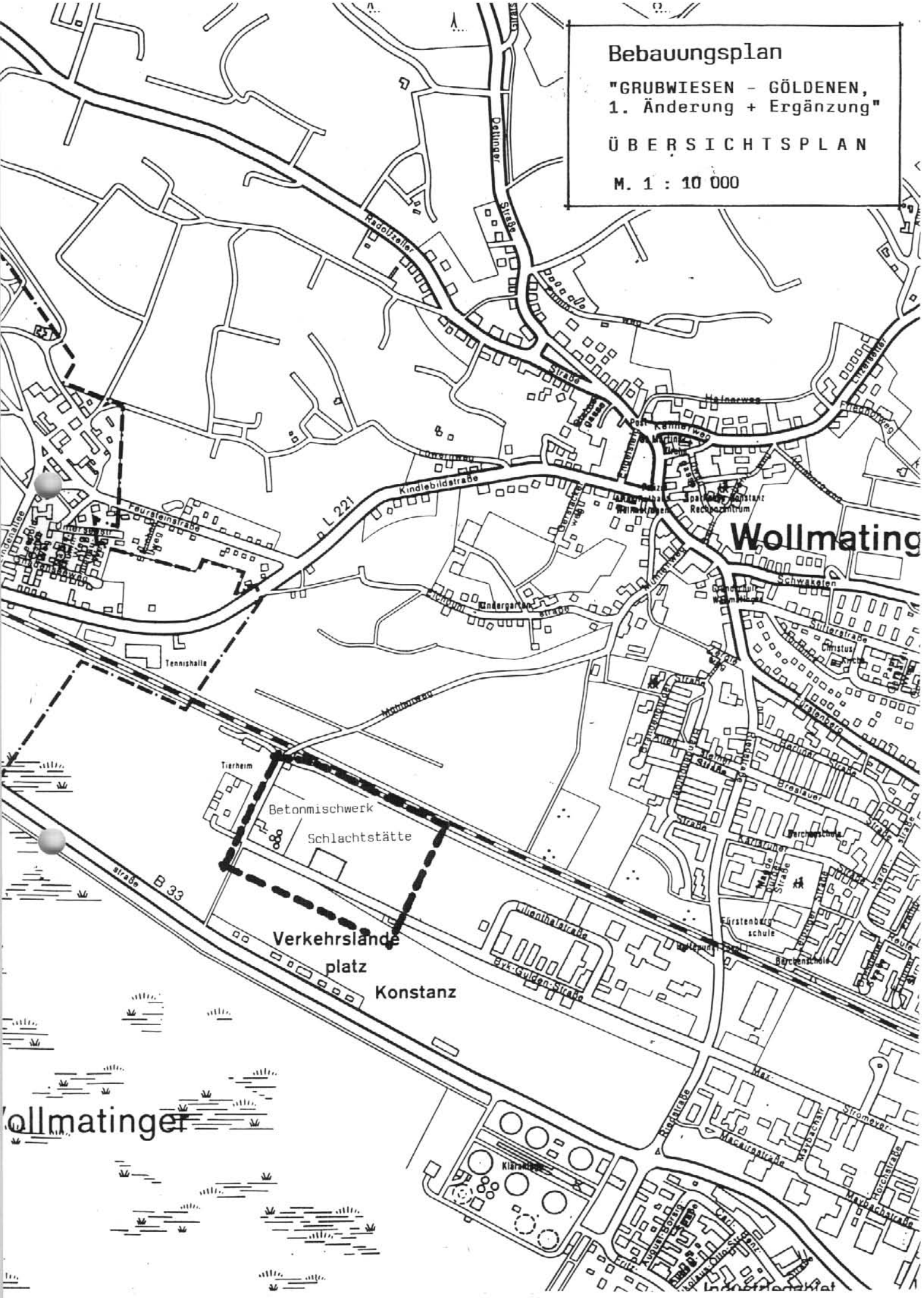
4. SATZUNG

5. LAGEPLAN

6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

7. BEGRÜNDUNG

8. GRÜNORDNUNGSPLAN


Bebauungsplan
"GRUBWIESEN - GÖLDENEN,
1. Änderung + Ergänzung"
ÜBERSICHTSPLAN
M. 1 : 10 000
Wollmating
Betonmischwerk
Schlachtstätte
Verkehrsland
platz
Konstanz
B 33
L 221
Tennishalle
Tierheim
Kindergarten
Kindlebildstraße
Radolfzeller
Dettinger
Straße
Schwaketen
Fürstenbergschule
Christus
Kirche
Post
Sparkasse Konstanz
Rechenzentrum
Klärwerk
Wollmatinger

Dz.: og604t31

STADT KONSTANZ

Bebauungsplan "Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung"

Satzung

Nach § 10 des Baugesetzbuches und des § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg i.V. m. § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat der Gemeinderat der Stadt Konstanz am 10.05.1994 den o.g. Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Dieser ergibt sich aus dem Lageplan.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan und den textlichen Festsetzungen vom 20.01.1994.

Beigefügt sind:

1. Begründung zum Bebauungsplan vom 20.01.1994
2. Übersichtsplan 1 : 10 000
3. Auszug aus „Verkehrskonzept Konstanz" vom 05.12.1991
4. Grünordnungsplan (Text) vom 20.01.1994

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB am in Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

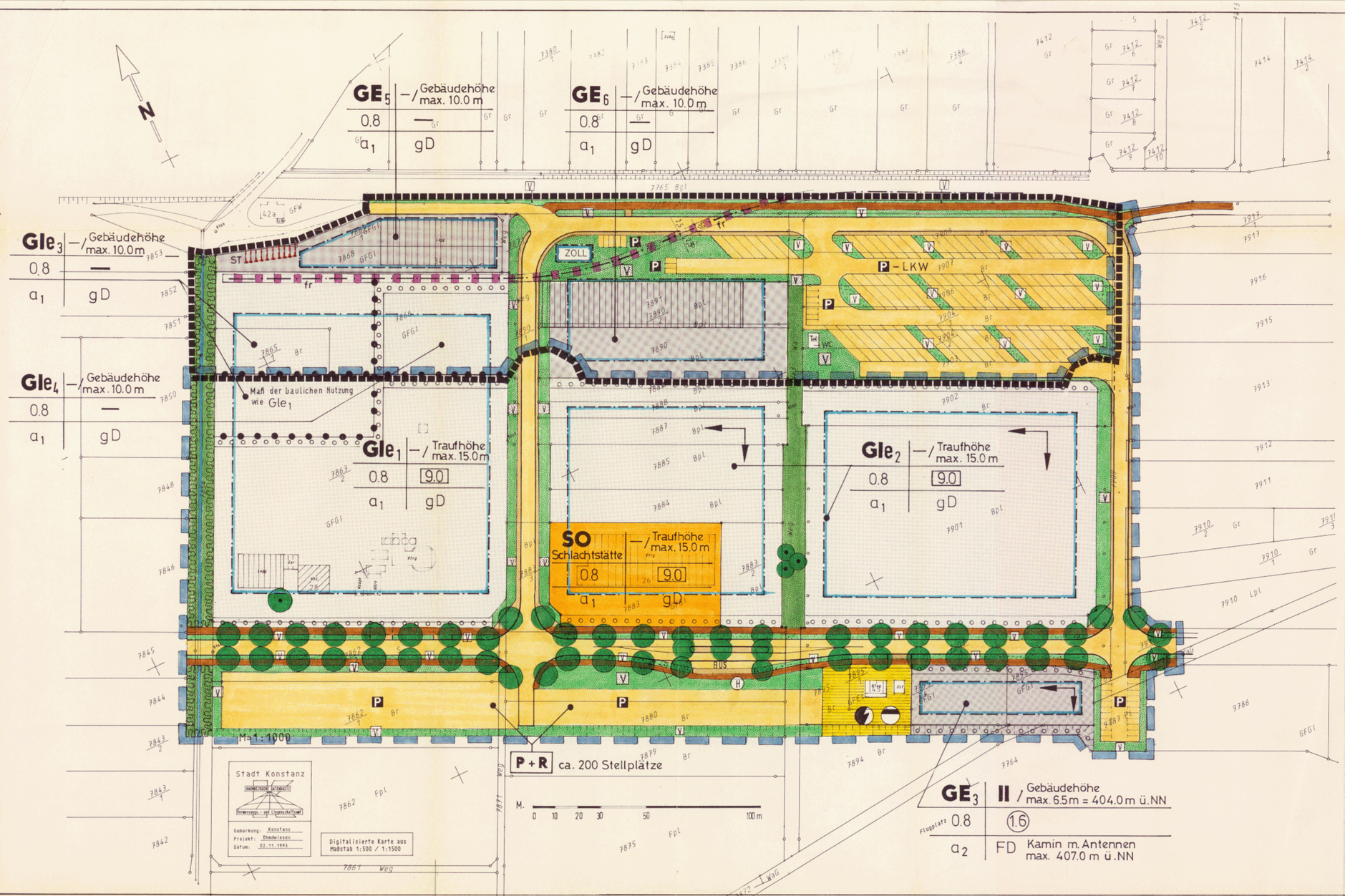
Konstanz, den 4.9.94

STADT KONSTANZ - Dezernat III

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Erlaß des Regierungspräsidiums Freiburg:
Bekanntmachung/Inkrafttreten:



STADT KONSTANZ PLANUNGSAMT

Bebauungsplan	Maßstab	Aktenplan-zeichen
GRUBWIESEN-GÖLDENEN 1. Änderung u. Ergänzung	1:1000	g 3.1

Planfertigung
STADT KONSTANZ
PLANUNGSAMT
Telefon 0 75 31 / 284-536
Telefax 0 75 31 / 284-378
Untere Laube 24
78459 KONSTANZ
Stempel/Unterschrift

Stand des Liegenschaftskatasters
vom 02.11.93
Unterschrift

Entwurf vom 10.11.93 — Planer Obergfell
geändert 20.01.94 — Graphik ri/sch.

Verfahrensübersicht und Ausfertigung

Aufstellungsbeschluß	am 12.12.91	öffentliche Bekanntmachung	am 06.05.92
Frühz. Bürgerbeteiligung	Beschluß am 12.12.91		
	durchgeführt vom 11.05.92	bis 27.05.92	
		Veranstaltung	am
Öffentl. Auslegung	Beschluß am 16.12.93	öffentliche Bekanntmachung	am 21.01.94
	durchgeführt vom 31.01.94	bis 04.03.94	
Evtl. 2. öffentl. Auslegung (bzw. eingeschränktes Verfahren)	Beschluß am	öffentliche Bekanntmachung	am
	durchgeführt vom	bis	
Beteiligung Träger öffentlicher Belange	am 04.05.92	Benachrichtg. über öff. Ausl.	am 31.01.94
Beschluß über Bedenken und Anregungen	am 10.05.94	Benachrichtg. üb. evtl. 2. Ausl. / **Satzungsbeschluß**	am 10.05.94

Ausfertigung der Satzung
Konstanz, den 4.5.94
(Fischer, Bürgermeister) (Siegel)

Anzeige/Genehmigungsantrag am 05.09.94 — **Erlaß des Regierungspräsidiums** am 02.12.94
Inkrafttreten des Bebauungsplans durch öffentliche Bekanntmachung am 15.12.94

Vermerke
Dieser Bebauungsplan wurde nach
Inkrafttreten geändert:
rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen
rechtsverbindlich am — Aktenplanzeichen
(Sonstige Vermerke)

PLA:-BebauLeg.pm5-8/93

Az: og\textfgru

Bebauungsplan „Grubwiesen-Göldenen, 1. Änderung und Ergänzung“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i. d. F. vom 28.11.1983 (GBl. S. 770)

1. Art der baulichen Nutzung gem. §§ 1 bis 15 BauNVO

GE 3,5,6

1.1 Gewerbegebiete 3, 5, 6 (Ge) gem. § 8 BauNVO

1.1.1 Ausschluß gem. § 1 (5) BauNVO:
Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig

1.1.2 Ausschluß gem. § 1 (9) i. V. mit § 1 (5) BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe und Autowaschstraßen sind unzulässig

1.1.3 Ausschluß von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

GIe 1,2,4

1.2 Industriegebiete eingeschränkt 1, 2, 4 (GIe) gem. § 9 BauNVO i. V. mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Unzulässig sind Anlagen, die nach der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (in der jeweils gültigen Fassung) im Anhang, Spalte 1 genannt sind (vgl. Anlage zu den Textl. Festsetzungen).

Nachtbetrieb ist nur insoweit zulässig, daß ein Planungsrichtpegel, in diesem Falle der Schalleistungspegel Lw 60 dB(A)/m², gem. DIN 18 005, Entwurf April 1982, nicht überschritten wird. Dem Bauantrag ist ein entsprechendes Gutachten über die

vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Festsetzungen beizufügen.

1.2.1 Ausschluß gem. § 1 (9) i. V. mit § 1 (5) BauNVO:
Einzelhandelsbetriebe und Autowaschstraßen sind unzulässig.

1.2.2 Ausschluß gem. § 1 (5) BauNVO:
Tankstellen, soweit sie nicht für den betriebseigenen Gebrauch genutzt werden, sind unzulässig.

1.2.3 Ausschluß gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

1.2.4 Ausnahmen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind zulässig, soweit sie für Aufsichtszwecke unbedingt erforderlich sind.

GIe 3

1.3 Industriegebiet GIe 3

Das Gebiet dient ausschließlich der Errichtung und dem Betrieb einer Bauschutt-Recycling-Anlage bestehend aus
- Aufgabe- u. Abzugseinrichtungen,
- Brecheranlage,
- Klassieranlagen,
- Staubminderungsanlagen,
- Betriebsfläche (Lagerplatz für aufbereitete und nicht aufbereitete Materialien).

Für den Nachtbetrieb gilt die Festsetzung unter 1.2 der Textlichen Festsetzungen.

SO Schlachtstätte

1.4 Sondergebiete für eine Schlachtstätte gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind Anlagen zum Schlachten von
a) 5 000 kg oder mehr Lebendgewicht Geflügel oder

b) 40 000 kg oder mehr Lebendgewicht sonstiger Tiere

je Woche gem. Anhang zur 4. BImSchV, 7.2, Spalte 1

Für den Nachtbetrieb gilt die Festsetzung unter 1.2 der Textlichen Festsetzungen.

2. <u>Maß der baulichen Nutzungen gem. §§ 16 - 21 BauNVO</u>

z.B. II 2.1 Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO

z.B. 0,8 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO

z.B. (1,6) 2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

z.B. [9,0] 2.4 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze gem. § 21 BauNVO

2.5 Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bzw. Gebäudehöhe) gem. § 16 Abs. 3 BauNVO als Höchstgrenze. Die Sockelhöhen (Oberkante Erdgeschoßfußboden) sind im Benehmen mit dem Baurechtsamt festzulegen.

2.6 Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Geschoßzahl / Traufhöhe / Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl / Baumassenzahl
Bauweise	Dachform

2.7 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung hinsichtlich Art und Maß

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

a_1 3.1 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung.

a_2 3.2 Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen bis maximal 70 m.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO und § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

5. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Gebäudeseiten sind parallel bzw. winkelrecht zur eingetragenen Baugrenze zu erstellen.

6. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen für die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser zulässig. Sie dürfen jedoch die im jeweiligen Baugebiet max. zulässigen Höhen von Gebäuden und deren Aufbauten nicht überschreit en.

7. Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO u. § 9 (1) Nr. 4 BauGB



Stellplätze

8. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

8.1 Die Einteilung in



- Fahrbahn



- Radweg/Gehweg



- Gehweg



- Verkehrsgrün

ist nicht verbindlich.



8.2 Öffentliche Stellplätze

8.3 Die Höhen der Straßenbeleuchtungskörper dürfen die im jeweils angrenzenden Baugebiet max. zulässigen Höhen von Gebäuden nicht überschreiten, ebenso das „Straßenbegleitgrün" oder andere, zur öffentlichen Verkehrsfläche gehörigen baulichen Anlagen.



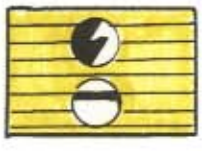
8.4 Bahnanlage

Anschlußgleise zur Bauschutt-Recycling-Anlage



8.5 Bushaltestelle

9. Versorgungsflächen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB



9.1 Trafostation.

9.2 Abwasserpumpstation

9.3 Die Höhen der baulichen Anlagen von Versorgungsflächen dürfen die im östlichen Nachbargebiet max. zulässigen Höhen von Gebäuden und deren Aufbauten nicht überschreiten.



10. Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Es sind Bäume und Sträucher gem. 2.6.2 des Grünordnungsplanes (GOP) anzupflanzen.

11. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



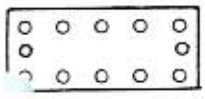
Bachlauf mit beidseitigem Gewässerschutzstreifen.

12. Geh-, Fahr- und Lei tungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

fr

Fahrrecht zu gunsten des Schienenverkehrsträgers

13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB



13.1 Auf den im Lageplan dargestellten Flächen sind Bäume und Sträucher gem. 2.6.2 GOP anzupflanzen.



13.2 Großkronige Bäume gem. 2.6.1 GOP bzw. ein großkroniger Baum je 10 Stellplätze sind entlang der Byk-Gulden-Straße bzw. auf dem P + R-Parkplatz anzupflanzen.

13.3 Auf den sonstigen Verkehrsgrünflächen sind Bäume und Sträucher entsprechend 2.6.1 und 2.6.2 GOP anzupflanzen.

13.4 Alle Pflanzungen (auch Dachbegrunungen) durfen die im jeweiligen Baugebiet max. zulässigen Höhen von Gebäuden und Aufbauten (z. B. Kamine und Antennen) nicht überschreiten.
Die Pflanzhöhe des GE_3 - 407,0 m + NN - gilt analog für den P + R - Parkplatz und für die benachbarten Verkehrsgrünflächen.

Zur Sicherheit des Luftfahrtbetriebs kann ein Zurückschneiden verlangt werden.

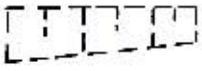
13.5 Die vorgenannten Pflanzungen sind auf Dauer zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

14. Pflanzbindungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB



Die dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

15. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB



Geplante Böschung

16. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB und § 73 LBO

16.1 Dächer gem. § 73 (1) Nr. 1 LBO

gD Geneigte Dachflächen bis maximal 15 °

FD Flachdach

Zur Sicherheit des Luftfahrtbetriebs müssen die Dachabdeckungen blendfrei, d. h. in stumpfer, nichtglänzender Oberfläche ausgeführt werden.

16.2 Einfriedigungen gem. § 73 (1) Nr. 5 LBO
Zur Einzäunung von Grundstücken sind Drahtgeflechtzäune bis 1,80 m Höhe zulässig, die jedoch in Hecken aus standortgemäßen Gehölzarten integriert sein müssen. Diese wiederum dürfen die max. zulässingen Höhen von Gebäuden und deren Aufbauten nicht überschreiten.

17. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

Sicherung von Bodenbefunden gem. §§ 10 und 20 Denkmalschutzgesetz. Falls bei Erdarbeiten Bodenfunde zutage treten, ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 07 61/2 05-27 81, unverzüglich zu benachrichtigen.

18. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

a) Erweiterungsbereich

b) Änderungsbereich

19. Hinweise und Empfehlungen

19.1 Bauen in Erdbebenzone III
Das Plangebiet befindet sich in der seismographischen Zone III. Je nach Gebäudekonstruktion ist der statische Nachweis der Erdbebensicherheit zu erbringen. Für Entwurf und Konstruktion gelten die Regeln für das Bauen in Erdbebenzonen.

19.2 Baugrundverhältnisse
Im Untergrund werden setzungsempfindliche, bindige Lockersedimente erwartet.Deshalb empfiehlt das Geologische Landesamt eine ingenieurgeologische Beratung für größere Bauvorhaben.

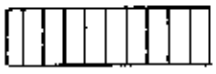
19.3 Dachbegrünung
Flache und flachgeneigte Dächer sollen begrünt werden.

19.4 Fassadenbegrünung
Eine Fassadenbegrünung nach 2.6 5 GOP empfiehlt sich.

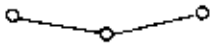
20. Legende der Grundkarte



Bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude



Bestehende Industrie- und Nebengebäude



Flurstücksgrenzen des Liegenschaftskatasters

Konstanz, den. 20.01.94 Planungsamt

Ausfertigung der Satzung

Konstanz. den 4.5.94

Fischer
Bürgermeister

STADT KONSTANZ

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsabsichten

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt in den Gewannen Göldenen und Grubwiesen. Südlich des Plangebiets befindet sich der Verkehrslandeplatz Konstanz, im Norden die Bahnlinie der Deutschen Bundesbahn.

1.2 Grundkonzept im Flächennutzungsplan

Der Ergänzungsbereich ist nach Aussage des Flächennutzungsplanes Bestandteil der Gewerbefläche "Grubwiesen-Göldenen".

1.3 Anlaß der Planaufstellung

Im Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Bebauungsplangebiet "Grubwiesen -Göldenen" sollte langfristig ein Güterbahnhof angesiedelt werden.

Nachdem die Deutsche Bundesbahn vorsieht, den Güterumschlag in sogenannten Frachtzentren, an Eisenbahnknotenpunkten bzw. an Autobahnen liegend, abzuwickeln, kommt die Reservefläche für einen Güterbahnhof nicht mehr in Betracht.

Die verfügbare Fläche kann deshalb zur Deckung eines dringenden Bedarfs herangezogen werden. Sie wird dringend benötigt zur

a) Herstellung eines Lkw-Vorstauraumes mit Binnenzollstelle zur Entlastung des Tägermooses,

b) Schaffung eines Bootslagers für ausgelagerte Boote aus der Chérisy-Kaserne, um dort einem dringenden Wohnbedarf abzuhelfen und

c) Ansiedlung einer Bauschuttrecyclinganlage.

1.4 Änderung des Bebauungsplanes "Grubwiesen -Göldenen"

Die Erschließung des westlichen Planungsgebietes sollte über Stichstraßen mit Wendeplatten erfolgen.

Durch Hinzunahme der Anschlußfläche können die Stichstraßen durch eine Straßenschleife miteinander verbunden werden.

Die Sondergebietsfläche für die Schlachtstätte wurde beim Bau des Schlachthofes nicht voll in Anspruch genommen. Außerdem entstand der Schlachthof in Ost-West-Richtung entlang der Byk-Gulden-Straße. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll die Anpassung an den tatsächlichen Bestand erfolgen.

Das P & R-Konzept der Stadt sieht u.a. Auffangparkplätze für Pkw im Westen der Stadt vor. Südlich der Byk-Gulden-Straße bietet sich dafür die bisherige Lagerfläche an, die wegen des Landeplatzes als nicht bebaubar ausgewiesen werden mußte.

2. Planung

2.1 Beschreibung des Planungsgebietes

Die Ergänzungsfläche zählt zum Gemarkungsteil Grubwiesen-Göldenen.

Dort stehen Seeablagerungen auf Beckenton der Würmeiszeit an.

Die Höhenlage beträgt 397 m über NN.

Im Gebiet herrschten bis vor kurzem Grünlandnutzung und Brachflächen vor. Es handelt sich um Böden geringer Bonität.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

In Weiterentwicklung der Darstellung im Flächennutzungsplan, in dem das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, werden ca. 4,5 ha als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt sowie ca. 0,4 ha als Sondergebiet für eine Schlachtstätte.

Einen Teil des Industriegebietes, ca. 0,3 ha, beansprucht die vom Landratsamt am 26.08.91 immissionsschutzrechtlich genehmigte Bauschuttrecyclinganlage. Sie dient der Aufbereitung von Bauschutt zur Schonung wertvoller Ressourcen.

Im Ergänzungsbereich entstehen Gewerbegebiete mit einer Fläche von insgesamt ca. 0,7 ha.

Um Nutzungskonflikte auszuschließen, sind Wohnungen in den Gewerbegebieten unzulässig. In den Industriegebieten sind Wohnungen nur zulässig, soweit sie für Aufsichtszwecke unbedingt erforderlich sind.

Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben entspricht dem stadtentwicklungspolitischen Konzept, die Quartierszentren zu stärken.

Das Planungsgebiet ist durch einen SB-Laden, in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Byk-Gulden-Straße/Riedstraße liegend, ausreichend mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs versorgt. Weitere Versorgungsmöglichkeiten bieten die ca. 1.000 m vom Planungsgebiet entfernt liegenden Einkaufszentren im Bereich „Unterlohn".

Angesichts der in Konstanz herrschenden Knappheit an Gewerbeflächen gilt es außerdem, die noch verfügbaren Gebiete vornehmlich für produzierende Gewerbebetriebe zu reservieren.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Baugebieten des Bebauungsplans orientiert sich an den zulässigen Werten des § 17 Abs. 1 der BauNVO.

2.3 Bauweise

Die abweichende Bauweise trägt den besonderen Anforderungen der Betriebe im Gebiet Rechnung.

2.4 Grünflächen

Um den Kontrast zwischen den geplanten Bauflächen und der freien Landschaft zu mildern, soll das Baugebiet bandartig und punktuell begrünt werden.

Es ist vorgesehen, die Verkehrsgrünflächen beiderseits der Byk-Gulden-Straße alleeartig mit einheimischen Bäumen zu bepflanzen.

Längs der Straßenschleife sind öffentliche Grünbänder vorgesehen, die, mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt, die Bauflächen gegen die freie Landschaft optisch abschirmen sollen.

Ein Grünband umgibt auch den P & R-Parkplatz im Süden, während der Lkw-Vorstauraum punktuell begrünt wird.

Die Pflanzgebote auf den nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke umgürten die Gewerbebauflächen oder teilen diese in kleinere Bauabschnitte.

Der Mühlbach bleibt in seiner heutigen Lage unverändert und soll zusammen mit den umgebenden Schutzflächen landschaftsgärtnerisch gestaltet werden.

2.6 Verkehrserschließung

2.6.1 Äußere Verkehrserschließung

Haupterschließungsstraße für das Gebiet ist die Byk-Gulden-Straße. Im Westen wird sie mit der geplanten Westtangente verbunden, die zur Entlastung von Wollmatingen den Verkehr aus Litzelst etten, Dingelsdorf und Dettingen in Richtung Stadtzentrum aufnehmen wird.

2.6.2 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf die Straßenschleife , welche die nördlichen Grundstücksteile des Gebietes bedienen wird.

2.6.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Byk-Gulden-Straße im Bereich des P & R-Parkplatzes.

Die nördlich liegende Straßenschleife bietet dem Bus eine Wendemöglichkeit.

Nach dem Bau der Westtangente wird zu gegebener Zeit ein weiterer Linienverkehr über die Byk-Gulden-Straße eingesetzt.

2.6.4 Geh- und Radwege

Beiderseits der Byk-Gulden-Straße ist jeweils eine Geh- und Radwegkombination vorgesehen, die durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt ist.

Eine Querverbindung führt über die Straßenschleife längs der Bahnlinie bis zur Riedstraße.

2.6.5 Ruhender Verkehr

Die Byk-Gulden-Straße soll von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden.

Der geplante P & R-Parkplatz dient nicht nur als Auffangparkplatz, er deckt vielmehr auch den Bedarf für Besucher des Gebietes.

Weitere öffentliche Parkplätze stehen den Besuchern im Bereich des Lkw-Vorstauraumes und im Südosten des Gebietes zur Verfügung.

2.6.6 Schienenverkehr

Das geplante Anschlußgleis bietet insbesondere die Möglichkeit, die Bauschuttrecyclinganlage an die Bahn anzuschließen.

2.6.7 Lkw-Vorstauraum

Dieser nimmt einen erheblichen Teil des Ergänzungsbereichs ein. In Verbindung mit der geplanten Binnenzollstelle bietet er eine Chance zur Entlastung des Tägermooses. Gleichzeitig entlastet er das Döbele, die Max-Stromeyer-Str. sowie das übrige Stadtgebiet.

2.7 Ver- und Entsorgung

2.7.1 Wasserversorgung

In dem bereits vorhandenen Abschnitt der Byk-Gulden-Straße ist eine für die Wasserversorgung des Plangebietes ausreichend dimensionierte Hauptleitung vorhanden, die im Zuge des geplanten weiteren Ausbaus der Byk-Gulden-Straße und der Straßenschleife entsprechend zu ergänzen ist.

2.7.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung ist mengen- und druckmäßig gesichert.

2.7.3 Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung ist nach dem Bau der geplanten Trafostation gesichert.

2.7.4 Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll und hausähnlicher Gewerbe- und Industriemüll muß nach den geltenden Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der Stadt gesammelt werden.

Evtl. anfallender Sondermüll fährt der Verursacher im Einvernehmen mit dem Landratsamt Konstanz in eigener Regie ab.

2.8 Entwässerung

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und kann an die Zentralkläranlage angeschlossen werden. Die notwendige Entwässerungsplanung liegt vor.

Für die Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Bereich der Lkw-Standplätze muß eine Ölabscheidevorrichtung vorgesehen werden. Die Art der Ausführung wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt Konstanz besprochen und abgestimmt.

2.9 Immissionsschutz

Durch bauliche, technische und organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, daß in den jeweiligen Baugebieten im Sinne der BauNVO die folgenden Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden:

Industriegebiete	(§ 9 BauNVO)	tags und nachts 70 dB (A)
Gewerbegebiete	(§ 8 BauNVO)	tagsüber 65 dB (A)

Die geplante Bauschuttrecyclinganlage ist u.E. im Hinblick auf die entstehenden Emissionen einem Schotterwerk gleichzustellen.

Da Anlagen zum Brechen, Mahlen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein nach der vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes im Anhang in Spalte 2 aufgeführt werden, ist die geplante Bauschuttrecyclinganlage zulässig.

Da der erforderliche Abstand dieser Anlage zu den nördlich liegenden Wohngebieten mind. 500 m beträgt, sollte das Wohnen keine Beeinträchtigung erfahren. Dies gilt auch für die übrigen Anlagen des Gebietes.

Für den Nachtbetrieb gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.10 Städtebauliche Daten (nur Ergänzungsbereich)

Lkw-Vorstauraum mit Binnenzollstelle	ca. 14 000 m^2
Gewerbegebiete (Bootslager)	ca. 8 000 m^2
Industriegebiet	ca. 6 000 m^2

2.11 Die der Gemeinde voraussichtlich entstehenden Kosten und deren Finanzierung

Straßenerschließungskosten für den Ergänzungsbereich	ca.	1 360 000,-- DM
Kosten des P & R-Parkplatzes	ca.	680 000,-- DM
Entwässerungskosten	ca.	80 000,00 DM
Kosten der E-Versorgung	ca.	33 000,00 DM
Staßenbeleuchtungskosten	ca.	125 000,00 DM
Kosten der Begrün ung	ca.	103 000,00 DM
insgesamt	ca.	2 381 000,00 DM

Die vorstehende Kostenschätzung bezieht sich auf das Jahr 1993. Mit einer jährlichen Kostensteigerung ist zu rechnen.

2.12 Bodenordnung

Es ist nicht vorgesehen, eine gesetzliche Umlegung durchzuführen.

Konstanz, den 20.01.94

Planungsamt