

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
und zu den Örtlichen Bauvorschriften

„ESPEN“

Stadt Stockach
Stadtteil Hindelwangen

INHALT

1. ALLGEMEINES
2. ERFORDERLICHKEIT DER BAULEITPLANUNG
3. VERFAHREN
4. BEZUG ZUM REGIONALPLAN UND FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
5. BEZUG ZUM EINZELHANDELSKONZEPT
6. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE
7. SCHUTZGEBIETE
8. UMWELTBEZOGENE ZIELE UND BELANGE
9. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
10. ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG
11. SONSTIGES
12. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
13. STÄDTEBAULICHE DATEN

1. Allgemeines

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B 313 und im Osten durch den Flusslauf der Zizenhauser Aach begrenzt. Von der das Plangebiet durchquerenden Kreisstraße 6180 (Tuttlinger Straße) dehnt sich das Plangebiet etwa 100 m nach Norden und 200 m nach Süden aus.

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit dem Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung. Die Fläche des Plangebiets beträgt 2,7659 ha.

1.2 Nutzung und Eignung

Das Plangebiet ist faktisch überwiegend als Gewerbegebiet anzusehen und wird derzeit nur teilweise genutzt. Im Nordteil sind die Gebäude einer stillgelegten Mühle / Sägewerk als Gewerbebrache vorhanden. Im Bereich südlich der Tuttlinger Straße war ein inzwischen aufgegebener Landmaschinenhandels- und Reparaturbetrieb angesiedelt. Weitere Flächen werden von einem Baumaschinenhandel genutzt.

Die Flächen sind Bestandteil von gewerblich strukturierten Randzonen beidseitig entlang der Bundesstraße B 313. Entsprechend der schallmesstechnischen Untersuchung vom 05.01.2001 werden zeitweise Verkehrslärm-Tageswerte von 70 dB (A) und Nachtwerte von 60 dB (A) überschritten.

Mit Ausnahme einer Teilgebietsfläche im Nordostteil, östlich des Flussverlaufes der Zizenhauser Aach sind die Plangebietsflächen zur Wohnnutzung nicht geeignet. Die gewerbliche Nutzung muss so festgesetzt werden, dass damit einerseits eine Abschirmung des Verkehrslärms zu den dahinter liegenden Wohnbereichen erreicht wird, und andererseits die von der gewerblichen Nutzung ausgehenden Schallemissionen begrenzt werden.

2. Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Der Bebauungsplan soll die Flächen städtebaulich ordnen und einer verträglichen Nutzung zuführen. Dabei sollen im Besonderen Regelungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung und zum Lärmschutz getroffen werden.

Die Stadt Stockach sieht sich in der Planungspflicht, in die bauliche Entwicklung des unbeplanten Innenbereichs ordnend einzugreifen und diese nicht dem freien Spiel der Kräfte und der bauaufsichtlichen Einzelfall-Entscheidung nach § 34 BauGB zu überlassen. Die Beurteilung der Erforderlichkeit hat ergeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplans im öffentlichen Interesse liegt.

3. Verfahren

Entsprechend § 13 a Abs 1 BauGB erfüllt das Plangebiet aufgrund seiner Lage im Innenbereich, der Absicht der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und einer Grundfläche von weniger als 20'000

m² die Grundvoraussetzung zur Durchführung eines Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die geplante Grundfläche, festgesetzt über eine Grundflächenzahl, beträgt gem § 19 Abs 2. BauNVO ca. 1,52008 ha.

Im Plangebiet sind durch Festsetzung der zulässigen Nutzungen UVP-pflichtige Bauvorhaben ausgeschlossen. Die geplanten Nutzungen inkl. möglicher Tankstellen liegen unter den Schwellenwerten zur Durchführung einer UVP-Prüfung. Entsprechend dem Ergebnis des Umweltbeitrags von Büro Schirmer liegen keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs 5 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor. Durch die entsprechenden Nutzungsfestsetzungen wird auch die erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Daten zu den einzelnen Verfahrensschritten werden fortlaufend im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nachgetragen und ergänzt.

In der Sitzung vom 04.03.2009 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Espen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 27.03.2009 veröffentlicht.

In der Sitzung vom 11.07.2012 hat der Gemeinderat die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften „Espen“ als separate Satzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde dann am 27.07.2012 veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 27.07.2012 bis 24.08.2012 abgehalten. In der Sitzung vom 24.10.2012 hat der Gemeinderat die Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen. Außerdem wurde beschlossen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 zu beteiligen und den Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 öffentlich auszulegen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 03.12.2012 bis 03.01.2013 statt. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden aufgefordert bis zum 03.01.2013 ihre Stellungnahme abzugeben.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden in der Sitzung vom 30.01.2013 durch den technischen Ausschuss beraten. Aufgrund möglicher der Änderungen an den Baugrenzen des Flst. Nr. 58 wurde beschlossen in verkürzter Frist die angrenzenden Grundstückseigentümer zur Änderung anzuhören.

Die eingegangene Stellungnahmen, sowie die Bedenken und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie aus der Nachbaranhörung zur Änderung der Baugrenzen des Flst. Nr. 58 wurden in der Sitzung vom 06.03.2013 durch den Gemeinderat bewertet und abgewogen. In gleicher Sitzung hat der Gemeinderat den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst.

4. Bezug zum Regionalplan und zum Flächennutzungsplan

Der Regionalplan 2000 des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee ist seit 10.04.1998 rechtsverbindlich. Darin sind die betroffenen Flächen als Siedlungsflächen ausgewiesen.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Stockach hat einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser wurde am 27. Juli 2001 vom Landratsamt Konstanz genehmigt und ist mit der Bekanntmachung vom 22.09.2001 rechtswirksam.

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Für den Bereich der künftigen Wohnbebauung ist eine Grünfläche eingetragen. Entsprechend § 13a Abs 2 kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Um die Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht zu beeinträchtigen wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur Nutzungen zulässig sind, die aufgrund ihrer Immissionen in einem Mischgebiet zulässig wären. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



5. Bezug zum Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der CIMA GmbH vom November 2008 legt für die Flächen des Plangebietes im Kreuzungsbereich Meßkircher Straße / Tuttlinger Straße Planungen von Investoren zugrunde. Da kein räumlicher Bezug zur Innenstadt vorhanden ist wird hier empfohlen, innenstadtrelevanten Einzelhandel auszuschließen, jedoch ausnahmsweise so genannte Nachbarschaftsläden mit max. 400 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zuzulassen. Ansonsten wird auf eine hohe Lagequalität unter handelsbezogenen Gesichtspunkten hingewiesen.

Die Empfehlungen werden grundsätzlich aufgenommen und somit nicht zentrenrelevante Handelsbetriebe mit Sortimenten auf der Grundlage der „Ulmer Liste“ (Anhang zu den Textlichen Festsetzungen) ohne Flächenbegrenzung zugelassen. Die Ansiedlung von innenstadtrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll nur ausnahmsweise im Zusammenhang mit einer gleichzeitigen Produktionsstätte und in untergeordneter Ausdehnung ermöglicht werden.

6. Städtebauliche Planungsziele

In den Plangebietsflächen zwischen der Meßkircher Straße und dem Flussverlauf der Zizenhauser Ach liegt das städtebauliche Planungsziel auf der Fortführung der angrenzend vorhandenen Gewerbebietsflächen unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes der umgebenden Misch- und Wohn-

gebiete. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll der Umgebung angepasst werden wobei auf die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft durch landschaftstypische Strukturen Wert gelegt wird.

Die Plangebietsfläche östlich der Zizenhauser Aach und nördlich der Tuttlinger Straße eignet sich zur Anbindung an die östlich angrenzende Wohnbebauung. Die westlich davon angrenzende Gewerbefläche muss jedoch einerseits in den Emissionswerten auf diejenigen eines Mischgebietes begrenzt werden und andererseits durch Anordnung von Gebäuderiegeln eine Abschirmung des Verkehrslärms aus dem Straßenverlauf der Meßkircher Straße erreichen.

7. Schutzgebiete

Es existieren keine, für das Plangebiet relevante, Ziele von Fachplänen. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechtes sind nicht vorhanden.

Schutzgebiete	Ausweisung	Name
FFH-Gebiet	nein	
Vogelschutzgebiet	nein	
Regionaler Grünzug lt. Regionalplan	nein	
Grünzäsur lt. Regionalplan	nein	
Vorrangbereich für wertvolle Biotop lt. Regionalplan	nein	
Vorrangbereich für Überschwemmungen lt. Regionalplan	nein	
Naturschutzgebiet	nein	
Landschaftsschutzgebiet	nein	
Naturdenkmal	nein	
Besonders geschütztes Biotop gem. § 32 NatSchG	nein	
Waldbiotop gem. § 30a LWaldG	nein	
Bannwald	nein	
Schonwald	nein	
Wasserschutzgebiet	nein	
Überschwemmungsgebiet	nein	

8. Umweltbezogene Ziele und Belange

Die nachfolgenden Ziele und Belange sind dem Umweltbeitrag des Büros für Freiraumplanung Beate Schirmer, Hilzingen mit Stand vom 12.04.2012 entnommen.

8.1 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt vollständig im besiedelten Raum, mit ehemaliger und überwiegender Nutzung im Kfz-Gewerbe entlang der Bundesstraßen B 313 und der Kreisstraße K 6180. Brachflächen in Folge der Nutzungsaufgaben durchziehen fast das gesamte Plangebiet. Vor allem östlich der Zizenhauser Aach ist der ehemalige Hausgarten mit Wiese aufgrund langjähriger Brache der Sukzession unterworfen. Die vorhandenen Biotoptypen weisen extreme Unterschiede auf. Vollkommen versiegelte Flächen mit Gebäudealtbestand (Reparaturgrube) und wilden Ablage-

Seite 5/21

rungen (evt. Altlast) wechseln sich ab mit offen gelassenen Haus- und Nutzgärten in unterschiedlichen Brachestadien. Die Zizenhauser Aach durchfließt das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Ihre östliche Uferseite ist durch Bepflanzung gegen Erosion gesichert, durchsetzt mit einzelnen Steinblöcken. Der westliche Uferbereich ist nördlich der Tuttlinger Straße mit einer senkrechten Betonmauer befestigt, in deren Bereich sich humose als auch Ablagerungen aus Bauschutt befinden. Südlich der Tuttlinger Straße weist der Uferbereich keine massiven Böschungssicherungen auf, wird aber westlich mit einem hohen aufgefüllten Erdwall (vermutlich Humusaushub) von der Restfläche getrennt. Während der nördliche Bachabschnitt dicht mit hohen Ufergehölzen bewachsen ist (Schwarzerle, Weide, Birke, Pappel, Walnuss und Vogelkirsche) und im Bereich der nördlichen Biegung auch Unterwuchs zeigt, stehen unterhalb der Tuttlinger Straße lediglich einzelne Gehölze, überwiegend Schwarzerle, die zum Teil auf den Stock gesetzt wurden, wie zwei Baumweiden. Beim Gehölzbestand in den übrigen Flächen überwiegen nicht heimische Arten, wie Koniferen und Ziersträucher. Eine hohe Pappelreihe begrenzt den Gewässerlauf auf der östlichen Uferseite und einzelne Walnuss-, Ahornbäume, Birken und Haselnusssträucher ergänzen den Bestand.

8.2 Schutzgut Tiere / Artenschutz

Der Innenbereich der Gebäude und Nebenanlagen wurden intensiv auf Fledermäuse untersucht. Dabei wurden keine Sekundärspuren gefunden, die das Vorkommen bestätigen würden. Vor Abriss der bestehenden Gebäude sollte dies jedoch durch frühzeitige Begehung mit dem Fledermausbeauftragten nochmals überprüft werden.

- Vögel
Brutvogelarten der besonders geschützten Arten im Gebiet, eine genaue Aussage ist zu dieser Jahreszeit noch nicht zu treffen
- Reptilien
keine Vorkommen aufgrund mangelnder Besonnung vermutet, Ausnahme: Bereich der Südfront des ehemaligen Sägewerks – aufgrund der Jahreszeit keine genauere Aussage möglich
- Amphibien
kein Vorkommen aufgrund Fehlen geeigneter Biotopstruktur
- Schmetterlinge
Vorkommen im Bereich der nordwestlichen Wiese vermutet/ Futterpflanzen
- Sonstige Insekten, Spinnen
hohe Individuendichte, hoher Besatz an gelber Wiesenameise, im Bereich des geplanten Allgemeine Wohngebiets in der Wiesenbrache ergaben erste Begehungen
- Kleinsäuger
Vorkommen nicht dokumentiert

Östlich der Zizenhauser Aach stehen einzelne zusammenbrechende Obstbäume mit einem hohen Anteil an morschem und totem Holz und einem entsprechenden Potential als Bruthöhle. Kleinteilige Strukturen mit Habitatspotential für unterschiedliche Arten ergeben sich im Nebeneinander von zusammenfallenden Strukturen im Vegetations- als auch Gebäudebereich, einer ungestörten Sukzession und der aktuell sehr geringen Störung durch den Menschen. Bitumen-, Beton-, Kies- und Wiesenflächen, Gartenmauern und Relikte von Schöpfen ergeben mit Sträuchern und Bäumen in allen Altersstadien sehr unterschiedliche, zum Teil extreme Lebensbereiche, von besonnten und heißen Flächen über Schattenplätze bis hin zu feuchten und nassen Standorten im Gewässerbereich.

Im Plangebiet sind keine schützenswerten Landschaftsbestandteile, Naturschutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete vorhanden oder in ihren Schutzziele betroffen. Nach § 32 NatSchG geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet. Wie bereits auf Seite 7 beschrieben, kommen vor allem der Gewässerrand und die Fläche östlich der Zizenhauser Aach auch aufgrund des geringen Störungspotentials als Lebensraum für Tiere in Betracht. Auch die Brachflächen sind aufgrund der unterschiedlichen Vegetationsstrukturen interessant.

Brutpaare der besonders geschützten Vogelarten sind dokumentiert bei Amsel, Haussperling, Grünling, Blau- und Kohlmeise, Hausrotschwanz und Rotkehlchen. Ein Krähenest befindet sich in der Pappel. Das Vorkommen streng geschützter Arten konnte nicht nachgewiesen werden. Das Vorkommen der Wiesenameisen könnte Nahrungsquelle für Grün-, Grauspecht und Wendehals zur Aufzucht der Jungvögel sein.

Die Bestandsstärke nach dem BODENSEE–BRUTVOGELATLAS-2000/02 der Ornithologischen Arbeitsgemeinschaft Bodensee ist wie folgt ermittelt:

- Amsel - „anhaltend leicht rückläufige Bestände, häufigste Vogelart des Bodenseegebiets“
- Haussperling - „drastischer, hoch signifikanter Bestandsverlust, vor allem im Norden und Westen, bei stabiler Präsenz, dritthäufigste Vogelart des Bodenseegebiets“
- Grünling – „starke, hoch signifikante Bestandsverluste nach 1990 im gesamten Gebiet“
- Blaumeise – „anhaltend leichte, für den Gesamtzeitraum noch signifikante Bestandszunahme trotz auffälligen Verlusten im Südosten“
- Kohlmeise – „sowohl Präsenz als auch Brutbestand weitgehend stabil“
- Hausrotschwanz – „hoch signifikante Bestandszunahme bis 1990, auch danach anhaltend positiver Trend“
- Rotkehlchen – „nach signifikanter Ausweitung der Präsenz bis 1990 seither insgesamt auf hohem Niveau stabil“
- Rabenkrähe – „Bestand hoch signifikant zunehmend, bei (fast) vollständige Präsenz“

Bewertung

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans „Esen“ werden sich die vorhandenen Strukturen in kurzer Zeit wesentlich verändern. Die Flächen werden einer fast vollständigen Rodung der Vegetation unterzogen und zu großen Teilen versiegelt. Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht vollständig verloren, Brut- und Nahrungshabitate entfallen.

Um die Tötung einzelner Individuen zu vermeiden und deren Fortpflanzung nicht zu gefährden, ist die Einhaltung des Verbots von Baumfällungen zwischen März und September, unerlässlich. Der Innenbereich der Gebäude und Nebenanlagen wurden intensiv auf Fledermäuse untersucht. Dabei wurden keine Sekundärspuren gefunden, die das Vorkommen bestätigen würden. Vor Abriss der bestehenden Gebäude sollte dies jedoch durch frühzeitige Begehung mit dem Fledermausbeauftragten nochmals überprüft werden

Ob die Auswirkungen des Bebauungsplans auf eine Erheblichkeit im Artenschutz schließen lassen, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. §44 Abs. 1 BNatSchG beinhaltet in Bezug auf das Vorhaben im Innenbereich:

1. das Tötungsverbot der besonders geschützten Arten,
2. das Störungsverbot der streng geschützten Arten, und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzung-, Aufzucht-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten (erheblich)

- che Störung liegt vor, wenn sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert)
- 3.den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten
 - 4.den Schutz von Pflanzen der besonders geschützten Arten und Abs. 5 BNatSchG.

Durch die Ausweisung eines beidseitigen Gewässerrandstreifens und den Erhalt einzelner Laubbäume wird versucht, einen Eingriff in Teilen zu vermeiden und zu minimieren. Die Gebote zur Anpflanzung von Bäumen können für weitere Tierarten Nahrungshabitat und Wanderkorridor bieten.

Auswirkungen:

Mit dem Verlust unterschiedlichster Biotopstrukturen geht mitten im Siedlungsraum Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren, der, mit der Zizenhauser Aach als Wanderkorridor, auch im Verbund einen Trittstein bildet.

8.3 Schutzgut Boden

Gemäß BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Bodenschutzklausel verlangt die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Bewertung

Der geologische Aufbau und das darauf entstandene Relief weist das Stadtgebiet Stockachs in der naturräumlichen Gliederung dem Naturraum „Voralpines Hügel- und Moorland“ und somit der naturräumlichen Untereinheit des Hegau zu. Starken Einfluss auf die Geologie hat die Vergletscherung der Würmeiszeit mit ihren Rinnenschottern aus Grobkiesen, sandig, zum Teil zu Nagelfluh verfestigt.

Die Oberflächenform des Plangebiets ist annähernd eben. Während das Gelände oberhalb der Tuttlinger Straße von Westen nach Osten um 1,50 m fällt, liegt das geplante östliche Allgemeine Wohngebiet eben. Mit einem Höhenunterschied von ca. 3,50 (485,50 ü. NN bis 482 m ü. NN) fällt das Gelände südlich der Straße gleichmäßig in Richtung Süden.

Durch die zusätzliche Überbauung und Mehrversiegelung gehen überwiegend bereits anthropogen beeinflusste Bodenfunktionen verloren. Die Bodennutzung reicht von jahrelangen, der Sukzession unterlegenen ehemaligen Gärten und Feldgärten über mit Trittpflanzengesellschaften überwachsene Verkehrsflächen bis hin zur Vollversiegelung durch Hof- und Gebäudeflächen. Die Nutzung erstreckt sich bis an die Böschungsoberkante der Zizenhauser Aach.

Es besteht eine Empfindlichkeit der Böden gegenüber Versiegelung und der daraus resultierenden Verringerung der Filter- und Pufferfunktion und des Ausgleichs im Wasserhaushalt. Minimierungsmaßnahmen, wie die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien werden im Bebauungsplan, wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist und unter Berücksichtigung der Nähe zum Fließgewässer, berücksichtigt.

Auswirkungen:

Gegenüber dem Altbestand ist eine zusätzliche Bebauung in deutlichem Umfang möglich. Eine Nachverdichtung findet vor allem östlich der Aachschleife, im Bereich des ehemaligen Sägewerks im unteren Mittelteil statt. Mit der Schaffung des § 13a BauGB hat sich der Gesetzgeber entschieden, u. a. die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich zu erleichtern. Obwohl auch hier ein Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt, wird dieser nicht von der Eingriffsregelung tangiert. Durch eine Bebauung im Innenbereich werden wertvolle Ressourcen im Schutzgut Boden im Außenbereich geschont. Auf eine sachgerechte Entsorgung der Ablagerungen und ggf. Altlasten ist zu achten.

8.4 Schutzgut Wasser

Hier liegen die Schutzziele in der Sicherung der Qualität und der Quantität von Grundwasservorkommen sowie der Erhaltung und Reinhaltung der Gewässer. Durch das Plangebiet verläuft von Norden nach Süden, leicht mäandrierend die Zizenhauser Aach, als Gewässer zweiter Ordnung. Sie entwässert in den Bodensee. Vernässungen oder Hangwasseraustritte sind nicht dokumentiert. Oberhalb der Tuttlinger Straße quert ein Mühlkanal unterirdisch das Plangebiet und mündet in die Zizenhauser Aach. Die Gesamthärte des Grundwassers liegt bei über 180 dH.

Kurze Bewertung

Im Untersuchungsgebiet sind die natürlichen Wasserverhältnisse im Bereich der Versiegelungen beeinträchtigt. Die Vegetationsflächen verfügen über einen annähernd unbeeinflussten Wasserkreislauf. Für die hinzu kommenden vollversiegelten Flächen wird die Wasserretention unterbunden und steht für den Naturkreislauf nicht mehr zur Verfügung. Der Eingriff in dieses Schutzgut wird durch die Vorbelastung als hoch bewertet. Durch erhebliche zusätzliche Überbauung und Versiegelung gehen Sorptionseigenschaften verloren.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind dort zu erwarten, wo infolge von Ausschachtungsarbeiten der schützende Bodenkörper entfernt und damit die Mächtigkeit der filternden Deckschicht verringert wird. Bei Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen steigt die Gefahr der Grundwasserverunreinigung.

Anlagebedingte Wirkungen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Flächen unterbindet lokal die Grundwasserneubildung. Als Minimierungsmaßnahme wird die dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Durch die Anlage von privaten Retentionsmulden bzw. Mulden-Rigolen-Systemen wird das anfallende Dachwasser zusammen mit dem unverschmutzten Oberflächenwasser wieder in den Naturkreislauf eingespeist und das Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser weitgehend unterbunden. Die Wasserbilanz ist annähernd ausgeglichen.

Die Ausweisung eines mindestens fünf Meter breiten Gewässerrandstreifens ist schon zum Schutz des Fließgewässers vorzusehen und wird in der Planung berücksichtigt. Der Einbau eines Regenspeichers kann auch die Hochwasserspitze. Der Einbau von Zisternen, mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5 cbm, vor allem im WA, eignet sich darüber hinaus zur Brauchwassernutzung und Gartenbewässerung. Für das Schutzgut Wasser sind in diesem Umfang keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist durch bestehende Nutzung zwar vorgeprägt, der hohe Anteil an Vegetationsbestand wirkt sich jedoch gerade entlang der Hauptverkehrsadern auf die klimatischen Verhältnisse im Talraum Stockachs sehr positiv aus. Temperaturspitzen werden gesenkt, die Luftfeuchtigkeit steigt und Stäube werden gebunden.

Bewertung

Das Plangebiet ist im Bereich bestehender Vegetation gering und im Bereich von Gebäuden und Belägen stark vorbelastet. Für die Frischluftversorgung des Teilorts Hindelwangen ist das Plangebiet lediglich als Teil der gesamten Siedlungsfläche zu betrachten. Als Ventilationsbahn für Frisch-/Kaltluft fungiert u. a. die Zizenhauser Aach. Die geltende Wärmeschutzverordnung lässt ein geringes Maß an gas- und staubförmigen Immissionen auch im Winter erwarten. Der Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft wird sich nur unwesentlich verändern und ist nicht erheblich.

Auswirkungen:

Die geplante Nachverdichtung mit Wohngebäuden und überwiegend Gewerbestandorten entspricht der Umgebungsbebauung. Die Talau wird aufgrund seiner nahezu ebenen Lage vom westlich gelegenen Nellenburger Berg und über das Fließgewässer mit Frischluft versorgt. Der Austausch bodennaher Luftschichten ist in der Tallage bereits beeinträchtigt und wird sich aufgrund weiträumiger Versiegelungen mit einer GRZ von 0,8 in den beiden Gewerbegebieten weiter verschlechtern. Auf die Anpflanzung von Bäumen im Verkehrsraum ist unbedingt zu achten. Der am Boden entstehende Vegetationsverlust und die daraus resultierenden klimatischen Auswirkungen können im Kronenraum durch das Blattvolumen voll entwickelter Bäume kompensiert werden.

Für das Schutzgut Klima und Luft sind bei ausreichender Bepflanzung und Entwicklung eines funktionierenden Gewässerradstreifens keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

8.6 Schutzgut Landschaft

Hindelwangen liegt am nördlichen Rand, der sich allmählich nach Süden verbreiternden Talau der Zizenhauser Aach. Während das Plangebiet einen Teil der Aue bildet, liegt die westlich und östlich gelegene Bebauung auf Moränehöfen, bzw. die Oberstadt auf einem von Grundmoräne, Schotter und Hangschutt überdeckten Molassesporn. Hindelwangen ist ältester Stadtteil Stockachs und verfügt über unterschiedliche Angebote der Infrastruktur. Ober- und Unterstadt sind sowohl fußläufig als auch mit ÖPNV bequem zu erreichen. Im Talraum dominiert das Kfz-Gewerbe.

Die Grundvoraussetzungen für eine gute Naherholung wären aufgrund von strukturbildenden natürlichen Landschaftselementen im Plangebiet gegeben (Bachtal, Baumgruppen und die Erreichbarkeit zu den Siedlungsgebieten). Jedoch ist das Plangebiet, vor allem westlich der Zizenhauser Aach, dem Einfluss der verkehrsreichen Bundesstraßen unterworfen, deren Immissionen ein Benutzen der Straßenbegleitenden Gehwege zu Stoßzeiten als nicht der Erholung dienlich einzustufen ist.

Bewertung

Der Eingriff in das Landschaftsbild ist aufgrund der vorhandenen Gewerbenutzung entlang der Bundesstraßen gering. Im direkten Gewässerbereich und östlich der Zizenhauser Aach wird sich durch Baumfällungen, insbesondere der Pappeln, eine Bebauung und intensivere Nutzung bemerkbar machen. Zur Verbesserung der aktuellen Situation wäre es wünschenswert, eine gute fußläufige Erschließung entlang der Aach zu entwickeln und langfristig Hindelwangen über einen Gewässerbegleitenden Fußweg mit den südlichen Stadtteilen und der freien Landschaft zu verzahnen. Ein Geh- und Leitungsrecht ist entlang der westlichen Gewässerseite Inhalt der Planung.

Die festgesetzten Pflanzgebote, vor allem Hochstämme, die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens und eine mögliche fußläufige Erschließung entlang der Zizenhauser Aach werden sich positiv auf das Siedlungsbild auswirken. Für die Anwohner besteht voraussichtlich keine Erheblichkeit.

Auswirkungen:

Durch die ergänzende Bebauung wird sich das Stadtbild im Bereich der Bundesstraßen der Umgebung anpassen. Gewerbe- und Verkaufsflächen werden das Bild dominieren. Die Nutzung im allgemeinen Wohngebiet entspricht der östlich angrenzenden Nachbarbebauung, mit deutlich kleineren Grundstücken. Nach Entwicklung der zu pflanzenden Bäume und Anlage der Hausgärten, wird sich die Bebauung in das Siedlungsbild einfügen.

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf prähistorische Besiedlung in Hindelwangen geben die Funde von bronzezeitlichen Flachäxten und hallstattzeitlichen Gefäßen (um 2000 v. Ch.) auf Gemarkung Brautenberg sowie ein bronzezeitlicher Einzelfund auf Gemarkung Berlingerhof. (aus: *Archäologische Schätze im Kreis Konstanz, Jürgen Hald und Wolfgang Kramer*)

Archäologie Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) sind umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Regierungspräsidium zu melden und zur Dokumentation und fachgerechten Ausgrabung im Boden zu belassen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen hinsichtlich archäologischer Funde, besteht für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kein Handlungsbedarf, der Eingriff wird als sehr gering eingestuft.

Auswirkungen:

Unter Wahrung der genannten Maßnahmen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

8.8 Maßnahmen zur Vermeidung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies muss ebenso in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB erfolgen. Hierzu sind Aussagen zur Vermeidung und Minimierung zu entwickeln. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- Die Ausweisung von Baufenstern mit nach Süden ausgerichteter Dachneigung zur Nutzung von Solaranlagen
- Erhalt von vier landschaftsprägenden heimischen Einzelbäumen durch Pflanzbindung
- Baumfällungen nicht zwischen März und September
- Prüfung der leer stehenden Gebäude bevor Abriss, als möglicher Schlafplatz für Fledermäuse
- Ausweisung eines mindestens fünf Meter breiten Gewässerrandstreifen beidseitig der Aach und dessen Schutz auch während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun

8.9 Maßnahmen zur Minimierung

Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter sind ausgearbeitet und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Darüber hinaus bewirken folgende Minimierungsmaßnahmen im Bereich der Schutzgüter auch eine Verbesserung für den Menschen .

Textliche Festsetzungen im Bebauungsplan :

- Einbau von offenporigen wasserdurchlässigen Materialien, zum Erhalt bestimmter Bodenfunktionen bei den Belagsflächen wo dies technisch und nutzungsbedingt möglich ist
- Baumfällung u. a. der Pappeln entlang der Zizenhauser Aach unter Erhalt des Wurzelstocks bzw. auf-den-Stock-setzen der Weichhölzer
- Geordnetes Entsorgen aller Lager- und Deponieflächen im Bereich des Altbestands

Gesetzliche Grundlagen:

- Verbot des Einsatzes von Spritzmitteln in den privaten Grünflächen
- fachgerechtes Lagern und Transportieren von abgeschobenem Oberboden gemäß DIN 18915 Blatt 2

Empfehlungen:

- Reduzierung der versiegelten Flächen im privaten Bereich (Wege, Garageneinfahrten, Stellplätze und Terrassen)
- Dezentrale Versickerung des Niederschlagwassers Berücksichtigung von klimatischen Wirkungen durch Verwendung heller Baustoffe
- Beschattung von Gebäuden durch Bepflanzung (Bäume, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Berücksichtigung der Grundsätze des solaren Bauens
- Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Bauens
- Reduzierung von Erdmassenbewegung, möglichst „Gleichgewicht“ von Bodenabtrag und Bodenauftrag
- Dachbegrünung

8.10 Maßnahmen zum Ausgleich

Als Maßnahmen zum Ausgleich werden in den textlichen Festsetzungen nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

- Wasserretention
- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens

- Ausweisung von Grünflächen
- Ausweisung von Pflanzbindungen – und Pflanzgebote

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

9.1 Gewerbegebietsflächen

Zur Weiterentwicklung der südlich angrenzenden Gebiete werden die westlichen Teilflächen als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) entsprechend § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4,6 und 9 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Flächen sollen vorrangig den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, dem nicht innenstadtrelevanten Handel und der Nutzung für Dienstleistungen und Verwaltungen vorbehalten werden. Somit werden zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen und Einschränkung getroffen:

9.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Zulässig sind Betriebe und Anlagen gemäß der in § 8 (2) Nr. 1 bis 4 genannten Nutzungen, mit der Einschränkung, dass nur solche möglich sind, die hinsichtlich der Immissionen generell in einem Mischgebiet zulässig wären. Vorrangig wird der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor erhöhter Geruchs- und Lärmbelastigung berücksichtigt.

9.1.2 Nicht zulässige Nutzungen

Handelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment werden nicht zugelassen. Darüber hinaus sind Lagerhallen, Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Entsorgungsbetriebe, Biogasanlagen und Speditionen ausgeschlossen. Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang der Stadt Stockach und soll deshalb einen repräsentativen Charakter aufweisen. Altmateriallager von Entsorgungsbetrieben und Biogasanlagen vermitteln in der Regel nicht den gewünschten Eindruck. Außerdem erfordern Biogasanlagen einen möglichst engen Zusammenhang mit der Anbaufläche, welcher hier nicht gegeben ist. Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen) gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO werden ausgeschlossen, da auf eine gewerblich produktive Bebauung Wert gelegt wird. Speditionsbetriebe sind aufgrund des erhöhten Flächenverbrauchs generell nicht zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

9.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Bei den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 8 (3) BauNVO) werden die in der Nr. 2 genannten Anlagen auf soziale und gesundheitliche Zwecke begrenzt. Anlagen für kirchliche u. kulturelle Zwecke werden ausgeschlossen. Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke im Gewerbegebiet hat das Ziel, dass solche der Wohnbevölkerung dienende Einrichtungen im Ortszentrum errichtet werden. Wohnnutzung (§ 8 (3) Nr. 1) ist im Plangebiet ausnahmsweise im betrieblichen Zusammenhang (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet zulässig.

9.1.4 Nutzungsbeschränkungen

Um die angrenzenden Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen, werden Einschränkungen der zulässigen Emissionswerte vorgenommen. Im Sinne der Definition von Mischgebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung und deren festgelegten Emissionswerte sind nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Plangebietsteile werden daher gemäß § 5 (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO als „Eingeschränkte Gewerbegebiete“ mit den Teilbereichen GEe 1 und GEe 2 ausgewiesen.

Da derzeit noch nicht absehbar ist, welche Nutzungen sich ansiedeln werden und wie die Gebäudekubaturen gestalten werden, kann auch keine pauschale Betrachtung im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens vorgenommen werden. Da die Lärmemissionen direkt von Produktions- bzw. Öffnungszeiten, Liefer- und Kundenverkehr und von der jeweiligen Gebäudestellung abhängen, muss für den Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Nachweis über die Verträglichkeit bzw. die notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen geführt werden.

Entsprechend §9 Abs. 5 Nr. 24 wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Maßnahmen durch den Eigentümer des Planbereichs GEe1 zur Vermeidung und Minimierung durch baulichen und sonstige technische Vorkehrungen vorzusehen sind. Der Bebauungsplan sieht im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 eine riegelartige Anordnung der Gebäude vor. Sofern die Gebäude nicht zusammenhängend erstellt werden können, müssen die Zwischenbereiche mit Lärmschutzwällen und – wänden ergänzt werden. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Gewerbegebiet GEe1 muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

Aufgrund der Höhe und der monotonen Gestaltung von Lärmschutzwänden wird außerdem in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass diese zur Wohnbebauung hin zu hinterpflanzen sind.

9.1.5 Maß der baulichen Nutzung

Der Gebietscharakter soll sich an den der vorhandenen Gewerbeflächen anlehnen. Die bebaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Individuell nach den Anforderungen der Betriebe soll die Teilung der Grundstücke entsprechend deren Bedarf erfolgen. Textliche Festzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung sollen eine geordnete, städtebauliche Gestaltung ermöglichen, ohne dabei den Gewerbetreibenden die optimale Umsetzung ihrer Betriebsabläufe zu erschweren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahl und maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 lässt eine wirtschaftliche Nutzung zu und entspricht der Dichte der angrenzenden bebauten Gewerbegebiete. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ermöglichen eine praxismgerechte Kubatur von Gebäuden für kleinere und mittlere Handwerks- und Produktionsbetriebe.

9.2 Allgemeines Wohngebiet

9.2.1 Allgemein zulässige Nutzung

Entsprechend der Eigenart der im Osten angrenzenden Wohnbebauung wird der Plangebietsteil als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aufgrund der Kleinräumigkeit und der Stichstraßenerschließung sind diese Nutzungen nicht geeignet.

9.2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Ausnahmsweise zugelassen wird nicht störendes Kleingewerbe.

9.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Fortsetzung vorhandener Strukturen wird das Maß der baulichen Nutzung mit folgenden Kenngrößen festgesetzt:

- Grundflächenzahl
- Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung einer maximalen Firsthöhe
- Abgrenzung der bebaubaren Flächen durch Baugrenzen.

10. Erschließung, Ver- und Entsorgung

10.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Gewerbegebiet ist an die örtlichen Straßen und an überörtliche Hauptverkehrsstraßen angebunden. Der Knotenpunkt der Bundesstrasse B 313 und B 14 mit der Kreisstraße K 6180 soll entsprechen der bereits vorliegenden Planungen als Kreisverkehr ausgebaut werden. Der derzeitige Planungsstand des Regierungspräsidiums Freiburg (Neubauleitung Singen) ist in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen.

Da im Zuge der Bauleitplanung aufgrund der vielfältigen zulässigen Nutzungen das künftige Verkehrsaufkommen im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe1 nicht abgeschätzt werden kann, ist es auch nicht möglich eine abschließende Aussage zum Ausbau der Zufahrt- und Ausfahrten, möglicher Linksabbiegerspuren oder einer direkten Anbindung an den Kreisverkehr zu treffen. Im Zuge der Genehmigungsplanung muss eine Abstimmung mit den zuständigen Straßenbau- lastträgern erfolgen. Insbesondere bei stark frequentierten Nutzungen (Tankstellen, Erlebnis- gastronomie) muss im Bereich der Tuttlingerstraße eine Linksabbiegespur zur Verhinderung eines Rückstaus auf den Kreisverkehr vorgesehen werden und sofern aus baulichen Gründen nicht eine weitere Linksabbiegespur aus Richtung Meßkirch möglich ist, ein Einfahrtsverbot aus Richtung Meßkirch für die nördliche Einfahrt verhängt werden.

Im Bereich des Knotenpunkts ist aufgrund möglicher Behinderungen die Ein- und Ausfahrt auf die Grundstücke nicht überall zulässig. Im Rechtsplan ist ein möglicher direkter Anschluss an den Kreisverkehr eingetragen.

10.2 Anbindung Wohngebiet

Das Teilgebiet WA erhält über das bestehende Wohnbaugebiet eine Anbindung an die Kurt- Das Teilgebiet WA erhält über das bestehende Wohnbaugebiet eine Anbindung an die Kurt-Fahr-Straße und an die Tuttlinger Straße. Die Innere Erschließung erfolgt durch einen Wohnweg. Dieser ermöglicht als mittige Erschließungsstraße eine vernünftige Aufteilung der Baugrundstücke.

Der Straßenquerschnitt richtet sich nach der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. Der Ausbau soll mit einer Breite von mind. 4,75 m erfolgen. Im nördlichen Bereich ist ein Rückstoßwendehammer vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Grundstücken ausreichen sind.

10.3 Ver- und Entsorgung

Abwasserbeseitigung

Die Anschlüsse an den Mischwasserkanal sind im Bereich der Tuttlinger Straße bereits vorhanden. Die Entwässerung erfolgt durch den Anschluss an den öffentlichen Kanal im Mischsystem.

Regenwasserbehandlung

Um den Anteil des unbelasteten Oberflächenwassers möglichst gering zu halten, werden Massnahmen zur Versickerung und Rückhaltung angeordnet. Es wird empfohlen, die Versiegelung möglichst gering zu halten. Bei Flachdächern bis zu 10 Grad Neigung wird zwingend festgesetzt, dass diese zur Wasserrückhaltung zu begrünen sind. Im Bereich von Solaranlagen kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden. Darüber hinaus ist die Begrünung geneigter Dächer zulässig und erwünscht.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser obliegt den Stadtwerken Stockach und ist gesichert. Für eine eventuelle Nutzung von Regenwasser (Brauchwassernutzung) in den Gebäuden ist eine separate Genehmigung (Teilbefreiung vom Benutzungszwang) einzuholen.

Regenerative Energien

Die Gebäude können überwiegend mit den Traufseiten nach Süden ausgerichtet werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ist möglich und erwünscht. Besonders im Gewerbebereich eignen sich großflächige Dächer zur Energiegewinnung.

Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgungsanschlüsse werden von den Stadtwerken Stockach, die Telekommunikationsanschlüsse von der Telekom Donaueschingen angeboten.

Müllbeseitigung

Anfallender Hausmüll (getrennt nach Biomüll und Restmüll) sowie Wertstoffe werden von öffentlich beauftragten Firmen abgefahren.

11. Sonstiges

11.1 Emissionen / Immissionen

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die das Plangebiet tangierende Straßen kann es in Kombination mit den geplanten Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets an den der Messkirchenstraße zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, zur Überschreitung der Orientierungswerte kommen. Für die Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt. Für alle Fassaden muss auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden.

Um die Immissionen in das allgemeine Wohngebiet zu reduzieren sieht der Bebauungsplan im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets GEE1 eine riegelartige Anordnung der Gebäude vor. Sofern die Gebäude nicht zusammenhängend erstellt werden, müssen die Zwischenbereiche mit Lärmschutzwällen und – wänden ergänzt werden. Im Genehmigungsverfahren für die Bebauung im Gewerbegebiet GEE1 muss ein Nachweis des Schallschutzes erbracht werden.

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung der angrenzenden bestehenden Gewerbegebiete dar. Die Art der Betriebe wird etwa denen des angrenzenden Bestandes entsprechen. Eine nachteilige Veränderung von Emissionen im Plangebiet wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet..

Um die vorgesehene Wohnbebauung am Nordostrand nicht zu beeinträchtigen, werden die Gewerbegebietsteile als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE 1 und 2) ausgewiesen und eine Einschränkung der zulässigen Emissionswerte vorgenommen. Im Sinne der Definition von Mischgebieten entsprechend der Baunutzungsverordnung und deren festgelegten Emissionswerte werden in diesem Bereich nur Betriebe zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Aufgrund des Bestands auf Flst. Nr. 84 sollen im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebiets (Ge2) ausnahmsweise Gewerbebetriebe, die innerhalb des Plangebiets die Immissionsrichtwerte (IRW) gem. TA Lärm eines Gewerbegebiets und außerhalb die Immissionsrichtwerte (IRW) am Immissionsort der angrenzenden Bebauungen unter Berücksichtigung deren Schutzanspruchs einhalten, zugelassen werden. Die Schutzansprüche der Immissionsorte ergeben sich durch Ausweisungen im jeweiligen Bebauungsplan oder im Flächennutzungsplan. Die Einhaltung ist im Rahmen der Baueingabe durch ein Schallschutzgutachten nachzuweisen. Damit sollen für die nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Dadurch wird auch das eingeschränkte Gewerbegebiet „In der Höll“ nicht beeinträchtigt.

Zum Schutz der im Plangebiet zulässigen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büroräume und Betriebsleiterwohnungen) sind vom Bauherrn private passive Maßnahmen vorzusehen.

11.2 Wasserschutzgebiet /Hochwasserschutz / Gewässerentwicklungsplan

Derzeit liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Der Grundwasserschutz wird durch die Auflagen zur Regenwasserbehandlung gesichert.

Der Flusslauf der Zizenhauser Aach durchquert das Plangebiet von Norden nach Süden. Trotz übergeordneter Schutzvorkehrungen sind außergewöhnliche Hochwässer nicht auszuschließen.

Im Plangebiet sind daher eigene Vorsorgemaßnahmen der Grundstückseigentümer erforderlich. Dabei handelt es sich um folgende Handlungsbereiche:

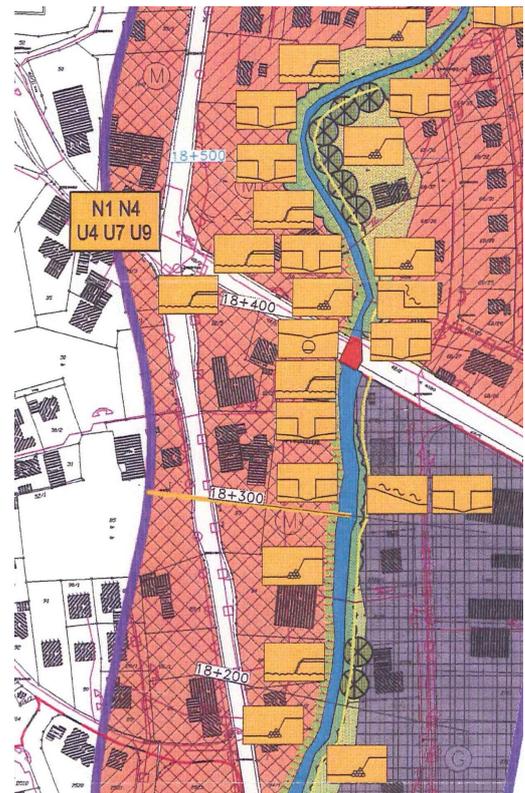
- Maßnahmen gegen die Strömung des Wassers (Druck auf Gebäudewände, Erosion und Unterspülung)
- Maßnahmen gegen Auftrieb durch steigendes Grundwasser
- Maßnahmen gegen eindringendes Wasser und Schlamm.

Dazu werden in den textlichen Festsetzungen im Abschnitt C. Ziffer 2 entsprechende Empfehlungen zur Eigenvorsorge gegeben.

Der Gewässerentwicklungsplan sieht für den Planbereich folgende Maßnahmen vor:

- Gewässerrandstreifen sicherstellen
- Standortfremde Gehölze durch standortgemäße Ufergehölzpflanzungen ersetzen
- Technischen Verbau entfernen, falls nötig durch Lebendverbau ersetzen.
- Eigendynamische Entwicklung zulassen
- Abstürze entfernen und durch raue Rampen ersetzen.

Von den aufgeführten Maßnahmen können im Rahmen der Bauleitplanung baurechtlich nur die Sicherstellung der Gewässerrandstreifen und der Ersatz standortfremder Gehölze festgesetzt werden. Neuer technischer Verbau wird ebenfalls ausgeschlossen werden.



11.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets befinden sich zwei Altlaststandorte. Für beide liegen Dokumentationen im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung von Altablagerungen und Altstandorten für die Verwaltungsgemeinschaft Stockach durch das Büro Hydro-Data vor.

Altlaststandort Objekt Nr. 1770

Auf dem Flurstück Nr. 82/5 befand sich eine Tankstelle mit 2x 7000 l Tanks aus dem Jahr 1951 und einer oberirdischen Kleinzapfanlage aus dem Jahr 1958. Nach Stilllegung der Tankstelle 1969 wurde das Grundstück weiter als Werkstatt genutzt. Die Tanks befinden sich nach Kenntnisträgerangaben noch im Boden, wurden aber gereinigt und verfüllt.

Die formalisierte Bewertung der betroffenen Schutzgüter unter Berücksichtigung der Verknüpfung der Schadstoffgefährlichkeit, der Risiken für die Ausbreitung und die Schutzgutgefährdung der Nutzungssituation am Standort ergab eine Bewertungszahl (R-Wert) $r_0 = 2,9$. Der Handlungsbedarf Schl. (AL 11) für das Schutzgut Wasser wurde mit $E=500$ eingestuft.

Altlaststandort Objekt Nr. 1768

Auf dem Flurstück Nr. 58 befand sich ein kleineres Sägewerk mit Langholz- und Schnittholzlager, Feilstube und Heizöllagerung, bei dem Sprühimprägnierung vermutet wird. Die historische Bewertung ergab eine Einstufung in die Klasse A, so dass keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast vorhanden und die Notwendigkeit einer Neubewertung aufgrund möglicher Änderung der Nutzungs- und / oder Expositionsbedingungen nicht gegeben ist.

11.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Angrenzend an das Plangebiet, bzw. in unmittelbarer Nähe liegen 3 Linienbus-Haltestellen des Verkehrsverbundes Hegau-Bodensee. Die Linienbusse der Regio-Alb-Bodensee (RAB) und der Südbadenbus (SBG) verkehren an Schultagen von Montag bis Freitag ab:

Haltestelle Hindelwangen Esso

Busse der RAB	1 x nach Sigmaringen 1 x nach Mühlingen 5 x zum Bahnhof Stockach
Busse der SBG	1 x nach Raithaslach 5 x zum Bahnhof Stockach

Haltestelle Stockach / Hindelwangen Tuttlinger Straße

Busse der RAB	5 x nach Sigmaringen 1 x nach Meßkirch 9 x über das Stadtzentrum zum Bahnhof Stockach
Busse der SBG	11 x nach Heudorf 8 x über das Stadtzentrum zum Bahnhof Stockach

Haltestelle Hindelwangen Adler

Busse der SBG	11 x nach Heudorf 2 x nach Raithaslach 7 x zum Bahnhof Stockach
---------------	---

Vom Bahnhof Stockach aus besteht über die S-Bahnstrecke „Seehäse“ der Hohenzollerischen Landesbahn nahezu stündlich Anschluss an die Hauptbahnnetze der Deutschen Bahn in Radolfzell.

12. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

12.1 Festsetzung

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung, zur Einordnung in das gewachsene Bild der Stadt Stockach und zur gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Stadt von § 74 LBO Gebrauch und erlässt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Espen“.

12.2 Orts- und Landschaftsbild

Für das Gewerbegebiet werden die Gestaltungsanforderungen in einem vertretbaren Rahmen gehalten, um die Investoren nicht über Gebühr unwirtschaftlich zu belasten. Die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung orientieren sich an den in angrenzenden Plangebieten anzutreffenden Bauformen für gewerbliche Nutzungen.

Zunehmend verbreitet sich auch im gewerblichen Bereich die Erkenntnis, dass die gute Gestaltung eines Betriebes und seines Umfeldes auch zu einer Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zu einer Aufwertung des Erscheinungsbildes des Unternehmens führt. Durch entsprechende Festsetzungen in Örtlichen Bauvorschriften sollen diese Ziele gefördert werden.

13. Städtebauliche Daten

13.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes		2,7658 ha	100,00 %
davon :	Wasserflächen auf öffentlichem Grund	0,0581 ha	2,10 %
	Wasserflächen auf privatem Grund	0,0138 ha	0,50 %
	Gewässerrandstreifen auf öffentlichem Grund	0,0411 ha	1,49 %
	Gewässerrandstreifen auf privatem Grund	0,2016 ha	7,29 %
	Brutto-Bauland	2,4513 ha	88,63 %
<hr/>			
Brutto-Bauland		0,4176 ha	100,00 %
davon	Netto-Bauland (WA, GEe1 und GEe 2)	2,0249 ha	82,61 %
	Netto-Bauland (Private Grünflächen)	0,0763 ha	3,11 %
	Straßen	0,1687 ha	6,88 %
	Gehwege	0,0625 ha	2,55 %
	Öffentliche Stellplätze	0,0042 ha	0,17 %
	Öffentliche Grünflächen	0,0679 ha	2,77 %
	Entsorgungsanlagen	0,0015 ha	0,06 %

Stockach, den 07.03.2013

Bürgermeister :

Planer :

(Stolz)

