

STADT STOCKACH

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

„PFEIFFERGELÄNDE“

VOM 19.12.2007

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH
§ 13a BauGB**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 CIMA-Einzelhandelsgutachten
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG
- 8 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 11 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Firma Eisen-Pfeiffer ist aus ihrem Gebäude an der Goethestraße ins Industriegebiet ausgesiedelt, die benachbarte Bebauung steht demnächst leer. Die Grundstücke ergeben zusammengenommen ein Areal mit deutlichem Entwicklungspotential für diesen zentralen und gut erschlossenen Bereich an der Ecke Goethestraße/Stabelstraße/ Sandwall.

Da es sich bei dem Areal um einen wichtigen Impulsgeber auch im Hinblick auf die Sanierungsbemühungen in der Unterstadt handelt, bemüht sich die Stadt Stockach, eine neue Nutzung auf dem frei werdenden Gelände unterzubringen. Vor kurzem wurde nun ein Investor gefunden, der auf dem Firmengelände der Firma Eisen-Pfeiffer sowie auf den benachbarten Grundstücken ein Fachmarktzentrum errichten möchte.

Die Stadt Stockach hat daher am 14.03.2007 beschlossen, den Bebauungsplan "Pfeiffergelände" aufzustellen. Da durch den Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb der bebauten Ortslage vorbereitet wird, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Er wird daher gemäß § 13 a BauGB (Baugesetzbuch, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischbaufläche ausgewiesen.

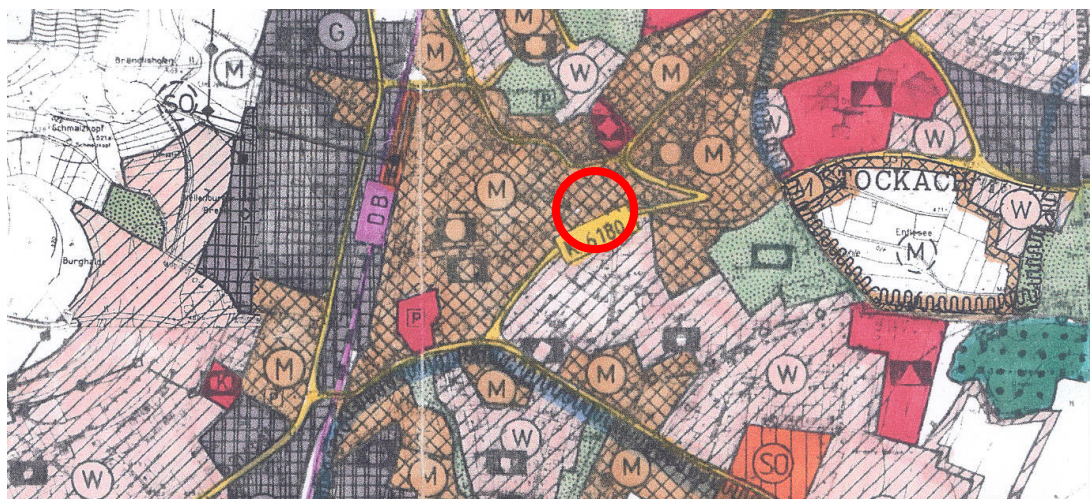


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungen wird im Bebauungsplan jedoch eine Sondergebietesfläche festgesetzt. Damit ist der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Aufgrund der Abwicklung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist es nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung

durchzuführen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung wie folgend anzupassen.

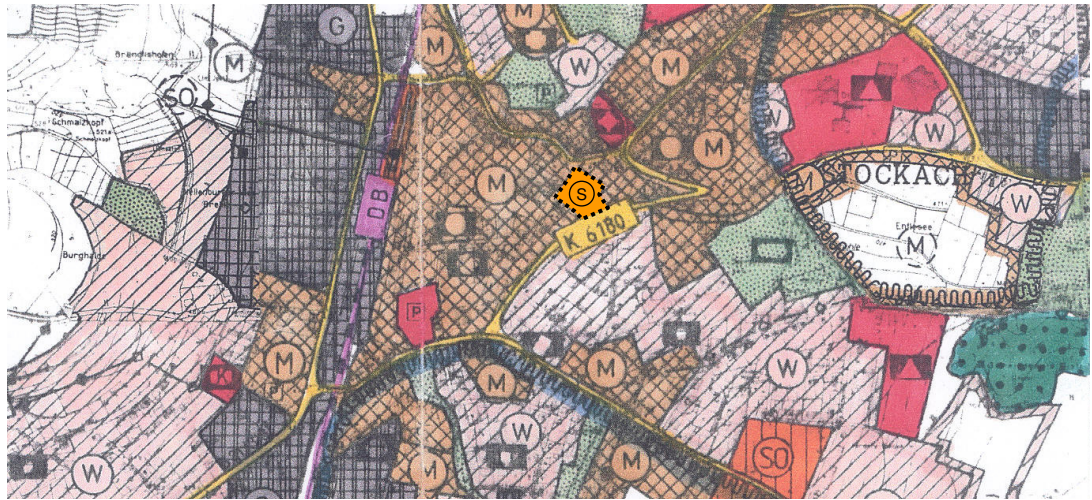


Abbildung 2: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Ein Bebauungsplan besteht für den Planbereich bisher nicht.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtzentrums von Stockach im Übergang zwischen Oberstadt und Unterstadt. Durch seine Lage an der Ecke zur Straße „Kirchhalde“, die Ober- und Unterstadt miteinander verbindet, ist die fußläufige Anbindung an die Innenstadt mit seinen weiteren Einkaufsmöglichkeiten hervorragend gegeben.

Das Areal ist von drei Seiten mit Straßen umschlossen. Westlich befindet sich die Goethestraße, nordöstlich die Stabelstraße und im Südosten grenzt die Landesstraße L 194 (Stadtwall) an. Damit ist auch die großräumige Anbindung gesichert, die von der L 194 über die Bundesstraße B 31 und von dort aus weiter zum Autobahnanschluss Stockach Ost auf die Bundesautobahn 98 führt.

Der Bahnhof befindet sich in ca. 350 m Entfernung (Luftlinie) vom Plangebiet.

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes 1997 wurde die angrenzende Umgebung des Plangebietes in den letzten Jahren deutlich verändert. So wurde die Verbindung zwischen Unter- und Oberstadt neu gestaltet und damit attraktiver. Die dem Plangebiet gegenüberliegende Bebauung in der Goethestraße wurde abgerissen und die Grundstücke einer neuen Bebauung zugeführt. Auch die vorliegende Neuordnung des Pfeiffer-Geländes entspricht den Sanierungszielen und ermöglicht damit eine weitergehende Umgestaltung des Kreuzungsbereiches Stabelstraße / Goethestraße zur Verbesserung der Verbindung in die Oberstadt. Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums, wie vorgesehen, entspricht der Vorstellung, in diesem Bereich der Unterstadt Einzelhandel und Dienstleistung zu stärken.

Das Plangebiet umfasst das in der Zwischenzeit leer stehende Firmengelände der Firma Eisen-Pfeiffer mit einem Geschäftshaus und Lagergebäude plus Anlieferung sowie zwei angrenzende Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbebauung, die ebenfalls demnächst leer steht. Die Grundstücke sollen veräußert werden. Die bestehende Bebauung, zum Teil aus der Gründerzeit soll vollständig abgebrochen werden und einer Neubebauung weichen.

Auf dem angrenzenden Grundstück Ecke Stabelstraße / Stadtwall befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude mit Scheune (Stadtwall 14, Flst. Nr. 229). Es handelt sich dabei um ein klassizistisches, eineinhalbgeschossiges Wohnhaus mit Freitreppe, Mezzanin und breitem Mittelgiebel an der Hauptfassade aus dem Jahre 1847. Das Scheunengebäude besitzt ein Sichtfachwerk und hat im Obergeschoß Wohnräume.

Das Gelände ist Richtung Südwesten leicht abschüssig, so dass sich auf die Gesamtlänge des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entlang der Goethestraße ein Höhenunterschied von ca. einem Geschoß ergeben. Entlang der Stabelstraße ist ein Höhenunterschied von ca. einem halben Meter. Die Ecke Goethestraße/Stabelstraße bildet dabei den höchsten Punkt. Die Grundstücke sind fast zu 100 % versiegelt.

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen die Flurstücke mit der Flurstücksnummer 230, 230/1, 230/2 und 227, die sich alle vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden. Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 CIMA-Einzelhandelsgutachten

siehe hierzu auch „Vorhabenbezogene Markt- und Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung verschiedener Einzelhandelsnutzungen am Standort „Pfeiffer / Fischer-Areal“ in der Stadt Stockach“, CIMA-Stadtmarketing GmbH Stuttgart, Juli 2007

Das Pfeiffer / Fischer-Areal liegt im südlichen Bereich der von der CIMA vorgenommenen Abgrenzung der Einkaufsinnenstadt von Stockach im Sanierungsgebiet Unterstadt im Kreuzungsbereich Aachenstraße/Stabelstraße und Goethestraße/Kirchhalde. Direkt nördlich schließt sich die Fußwegeverbindung zur Oberstadt (Hauptstraße) an. Die verkehrliche Anbindung ist über die Stabelstraße bzw. die Goethestraße problemlos gewährleistet.

Mit der innerstädtischen Verlagerung der Fa. Eisen-Pfeiffer ins Industriegebiet steht dieses Areal im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung für neue Einzelhandelsnutzungen zur Verfügung. In unmittelbarem Standortumfang befinden sich bereits weitere Handel- und Dienstleistungsbetriebe.

Das Planareal liegt bei einer gesamtstädtischen Betrachtung innerhalb der Einkaufsinnenstadt und ist damit als städtebaulich integrierter Standort einzustufen. Die CIMA weist jedoch darauf hin, dass es zu internen Umsatzverteilungseffekten und einer Verschiebung in der Gewichtung der Einzelhandelslagen zugunsten der Unterstadt kommen kann.

Das geplante innerstädtische Fachmarktzentrum entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen. Eine Verletzung des Kongruenzgebotes bzw. des Integrationsgebotes findet nicht statt.

Nach der erstellten Verträglichkeitsanalyse der CIMA ergibt sich für den vorliegenden Standort folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächengliederung:

Für das Fachmarktzentrum am „Pfeiffer/Fischer-Areal“ ist eine maximale Verkaufsfläche von 3.900 m² zulässig. Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.900 m² gelten folgende sortimentsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen:

• Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk)	max. 1.500 qm
• Drogeriewaren/Parfümeriewaren	max. 800 qm
• Oberbekleidung/Wäsche/sonst. Textilien	max. 1.500 qm
• Schuhe/Lederwaren	max. 700 qm
• Sportartikel/Sport- und Freizeitbekleidung	max. 700 qm
• Papier- und Schreibwaren/Bücher/Spielwaren	max. 400 qm
• Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenke	max. 400 qm
• Elektrowaren (kleinteilig); Ton- und Bildträger	max. 400 qm.

5 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll ein Fachmarktzentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3900 m² errichtet werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Untergebracht werden sollen Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie in geringem Maße Dienstleistungshandwerksbetriebe. Zudem ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Die bestehende Bebauung wird vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die geplante Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur, soll jedoch einen modernen Gegenpol bilden und sich auf diese Weise in das Stadtbild integrieren. Die westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten.

Als Begrünungsmaßnahmen ist die Anpflanzung von Straßenbäumen, zwei kleinere Pflanzzwangflächen sowie extensive Dachbegrünung vorgesehen.

Es ist vorgesehen, mit dem Obergeschoss des Gebäudes die Stabelstraße im Bereich des Fußgängerweges geringfügig zu überbauen. Entsprechend wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gezogen. Die Stadt Stockach hat hierzu ihre Zustimmung erteilt.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Stadtwall. Hier sind die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage sowie die Anlieferung vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen. Die Entsorgung erfolgt dabei im Mischsystem.

7 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c Abs. 1 UVPG

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss. Dabei sind die Kriterien nach Anlage 2 zum UVPG zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 0,37 ha. Die mit dem Bauvorhaben geplante Geschoßfläche des Fachmarktzentrums liegt bei ca. 4300 m² und bewegt sich damit innerhalb der mit einer allgemeinen Vorprüfung zu untersuchenden Einzelvorhaben nach Anlage 1 des UVPG Nr. 18.6.2 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG. Im Folgenden wird das Vorhaben nach den Kriterien für die Vorprüfung (Anlage 2 UVPG) untersucht.

Merkmale des Vorhabens

Das betreffende Gelände befindet sich inmitten des Stadtzentrums von Stockach, ist bereits bebaut und wurde vorwiegend gewerblich genutzt. Die Fläche ist nahezu zu 100 % versiegelt, entweder aufgrund der Überbauung durch bestehende Gebäude oder durch versiegelte Hoffläche.

Die Firma Eisen-Pfeiffer ist bereits ins Industriegebiet ausgesiedelt, die benachbarte Bebauung steht demnächst leer. Die Grundstücke ergeben zusammengekommen ein Areal mit deutlichem Entwicklungspotential für diesen zentralen und gut erschlossenen Bereich, auch im Hinblick auf die Sanierungsbemühungen der Stadt Stockach.

Zwischenzeitlich hat sich ein Investor gefunden, der die Fläche einer Neuordnung zuführen und ein Fachmarktzentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3900 m² errichten möchte. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Untergebracht werden sollen Fachmärkte aus u.a. den Bereichen Drogeriewaren, Haushaltswaren, Textilwaren, Schuhe/Leder und Lebensmittel. Zudem ist im Untergeschoss eine Tiefgarage mit ca. 100 Stellplätzen vorgesehen. Die bestehende Bebauung wird vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Die geplante Neubebauung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur, soll jedoch einen modernen Gegenpol bilden und sich auf diese Weise in das Stadtbild integrieren. Die westlich angrenzenden denkmalgeschützten Gebäude bleiben erhalten.

Durch die Pflanzung von Straßenbäumen sowie zwei kleinere Pflanzwangflächen wird die Neubebauung in das Stadtbild integriert. Da derzeit eine nahezu 100 %ige Versiegelung besteht, stellen diese Begrünungsmaßnahmen zusammen mit der Flachdachbegrünung eine wesentliche Verbesserung des bestehenden Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Altlasten sind auf der Fläche nicht bekannt. Durch den Betrieb des Fachmarktzent-
rums werden größere Mengen Verpackungsmüll anfallen, hierbei handelt es sich
jedoch um recyclebare Materialien wie Kunststoff, Pappe und Holz.

Von einer Zunahme des Fahrzeugverkehrs auf den angrenzenden Straßen durch
das geplante Fachmarktzentrum muss ausgegangen werden. Eine Tiefgarage mit
ca. 100 Stellplätzen ist vorgesehen. Das Gebiet befindet sich jedoch im Zentrum
der Stadt Stockach, das Vorhaben ist gerade an dieser Stelle, bezogen auf die
Gesamtstadt, richtig plaziert.

Durch Fahrzeugverkehr, Andienung und Lüftungen des Fachmarktzent-
rums können Lärmemissionen verursacht werden, die jedoch innerhalb der Grenzwerte für
die im Flächennutzungsplan dargestellte Mischbaufläche liegen und damit keine
stärkere Beeinträchtigung für die angrenzende Bebauung darstellen. Darüber hin-
aus ist nicht mit besonderen Lärmauswirkungen zu rechnen. Durch die Verlage-
rung der bisher in der Stabelstraße vorhandenen Zufahrt (Tiefgarage und Andie-
nung) an die Straße „Stadtwall“ wird der vorhandene LKW-Anteil in den sensible-
ren Zonen sogar verringert und der geplante Bau eines Schallschutzes gegenüber
dem Grundstück Stadtwall Nr. 14 schützt dieses vor den Andienungsgeräuschen.

Keine der geplanten oder zulässigen Nutzung beinhaltet die Verwendung umwelt-
gefährdender Stoffe oder Technologien. Unfallrisiken können daher ausgeschlos-
sen werden.

Standort des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Stadtzentrums von Stockach im Über-
gang zwischen Oberstadt und Unterstadt. Es ist auf allen Seiten von Wohn- bzw.
gewerblicher Nutzung umgeben. Durch das Vorhaben werden die beiden Bereiche
miteinander verbunden und eine Verknüpfung der Versorgungszentren mit Ein-
kaufsmöglichkeiten gebildet. Die Fläche hat aufgrund ihrer Lage eine sehr geringe
und damit vernachlässigbare ökologische Empfindlichkeit. Da das Gebiet bereits
bisher zu nahezu 100 % versiegelt war, ist eine weitergehende Beeinträchtigung
von Boden, Wasser, Natur und Landschaft nicht zu befürchten. Der bisher an die-
ser Stelle fehlende Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Pflanzung
von vier Straßenbäumen sowie durch das Anlegen von zwei Pflanzgebotflächen
geringfügig erzeugt. Da es sich jedoch um eine innerstädtische Lage ohne weitere
Vernetzung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch eine Verbesse-
rung der Lebensräume entsteht. Durch die geplante Nutzung werden die Versor-
gungsmöglichkeiten für die Bewohner Stockachs weiter verbessert. Durch die vor-
gesehene Begrünung wird die Aufenthaltsqualität im Straßenraum verbessert.

Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb oder angrenzend an eines der in Anla-
ge 2 UVPG aufgeführten Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Natur-
schutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Nationalparke, Biosphärenreservate, Bio-
tope, Wasserschutzgebiet; Gebiete mit Umweltqualitätsnormen-Überschreitungen)
und stellt damit auch keine Beeinträchtigung für ein solches Gebiet dar. Stockach
zählt laut Landessentwicklungsplan für die Region Hochrhein-Bodensee zum länd-
lichen Raum im engeren Sinne und liegt damit außerhalb der Gebiete mit hoher
Bevölkerungsdichte.

Auf dem angrenzenden Grundstück Ecke Stabelstraße / Stadtwall befindet sich ein
denkmalgeschütztes Gebäude mit Scheune (Stadtwall 14, Flst. Nr. 229). Es han-
delt sich dabei um ein klassizistisches, eineinhalbgeschossiges Wohnhaus mit

Freitreppe, Mezzanin und breitem Mittelgiebel an der Hauptfassade aus dem Jahre 1847. Das Scheunengebäude besitzt ein Sichtfachwerk und hat im Obergeschoß Wohnräume. Das geplante Vorhaben wird von den denkmalgeschützten Gebäuden abgerückt. Es entsteht somit keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben.

Merkmale der möglichen Auswirkungen

Nachdem sich das Gebiet innerhalb der bebauten Innenstadt Stockachs befindet, dadurch Natur und Landschaft ebenso wie die anderen Schutzgüter nicht weiter als bisher beeinträchtigt werden, für den Menschen jedoch durch die Planung die Versorgung verbessert wird und Arbeitsplätze geschaffen werden, ist nach Einschätzung der Stadt Stockach gemäß den Kriterien der Anlage 2 des UVPG **KEINE** Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, da aufgrund der oben dargestellten überschlägigen Vorprüfung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach §12 UVPG zu berücksichtigen wären.

8 § 13 a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird, wie eingangs beschrieben, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt. Danach gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann.

Die neu hinzukommende Bebauung stellt zwar eigentlich einen Eingriff in Grund und Boden dar. Zum einen war jedoch der Bereich im Vorfeld schon zu fast 100 % versiegelt, zum anderen dient diese Maßnahme der Innenentwicklung und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich bebaut werden. Der Gesetzgeber definiert für solche Fälle unter § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB diese Eingriffe als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren“ (gemäß §1a Abs. 3 BauGB). Damit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleiches nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan beinhaltet dennoch verschiedene Grünfestsetzungen, die die angestrebte Versiegelung abmildern. So werden verschiedene Pflanzzwänge sowie die Begrünung von Flachdächern als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen (siehe hierzu auch das folgende Kapitel mit den Einzelbegründungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen).

9 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet

Innerhalb des Bebauungsplangebietes soll ein Fachmarktzentrum entstehen mit bestimmten Einzelhandelsnutzungen. Da ausschließlich diese Fachmarktnutzung festgesetzt werden soll, wurde im Bebauungsplan als Gebietskategorie „Sonstiges Sondergebiet“ gewählt.

A1.2 Liste der zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente

Die Liste wurde dem CIMA-Gutachten entnommen und stellt die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente bezogen auf die Stadt Stockach dar. Diese Sortimente sind innerhalb des Plangebietes zulässig.

A1.3 Bedingte Festsetzung

Zur Beschleunigung des Verfahrens werden die Details des Vorhabens im Durchführungsvertrag geregelt.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich.

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass das Vorhaben auf den Grundstücken umgesetzt werden kann.

A5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

A6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A6.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 – pz-Fläche

Die Pflanzfestsetzung dient dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild und der Auflockerung der Bebauung.

Pflanzzwang 2 – Einzelbäume

Auch Bäume wirken sich positiv auf das städtebauliche Erscheinungsbild aus und dienen der Auflockerung der Bebauung. Die Begrünung stellt zudem eine Minderung des Eingriffs dar. Weiterhin wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen einer Erwärmung der Flächen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

10 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachform/-neigung

Die Planung von Flachdächern entspricht den Vorstellungen der Gemeinde und des Vorhabenträgers und unterstützt den Wunsch nach einem modernen zeitgenössischen Design. Zudem werden die Dachflächen begrünt, womit eine höhere ökologische Wertigkeit erzielt wird.

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen prägen das Stadtbild besonders stark und nachhaltig. Es ist daher wichtig, ihre gestalterische Vielfalt entsprechend einzuschränken und gewisse gestalterische Vorgaben zu machen.

11 Auswirkungen des Bebauungsplans

Bodenordnende Verfahren sind nicht notwendig. Weiter Regelungen werden in städtebaulichen Verträgen zwischen Investor und Stadt geregelt.

Stockach, den

.....
Rainer Stolz
Bürgermeister

Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt und Stadtplaner
Planverfasser