

Stadt Stockach

Landkreis Konstanz

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Großflächiger Einzelhandel Lidl“ Gemarkung Stockach

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a BauGB

Als Satzung beschlossen am 11.12.2024

*In Kraft getreten am **1.7.2025***

Bearbeitung:

R. Stehle, Dipl.-Ing. (FH) Freier Stadtplaner
Obere Bahnhofstraße 8, 78549 Spaichingen
tel. 07424-9608022, e-mail: info@r-stehle.de

BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	5
2.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch	5
2.2	Übergeordnete Landes- und Regionalplanung	6
2.3	Raumordnerische Auswirkungsanalyse.....	7
2.4	Bestehender Bebauungsplan.....	8
2.5	Flächennutzungsplan	8
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
3.1	Bebauungskonzept	9
3.2	Technische Erschließung.....	11
3.2.1	Entwässerung	11
3.2.2	Sonstige technische Versorgung	12
4	UMWELTBELANGE.....	12
4.1	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
4.2	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Fazit und Empfehlungen	13
5	IMMISSIONSSCHUTZ.....	14
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ERLÄUTERUNG	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	15
6.2.2	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
6.4	Stellplätze und Nebenanlagen	16
6.5	Öffentlicher Gehweg	16
6.6	Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche	16
6.7	Sichtfelder an Grundstückszufahrten.....	16
6.8	Private Grünflächen; Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.....	16
6.9	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
6.10	Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser	17
6.11	Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes..	18
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - ERLÄUTERUNG	18
7.1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	18
7.2	Werbeanlagen.....	18
7.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke.....	18
7.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	18
8	FLÄCHENBILANZ.....	19
9	KOSTEN	19
10	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN	19

ANLAGEN:

Standort,- Markt- und Wirkungsuntersuchung zur geplanten Standorterweiterung eines LIDL Lebensmittelmarktes am Stadtwall, Stockach, Fassung vom: Oktober 2024. (CIMA-Beratung + Management GmbH, 70180 Stuttgart)

Geräuschimmissionsprognose zum Neubau eines Lidl-SB-Lebensmittelmarktes in Stockach, TÜV-Süd Industrie Service GmbH, Technischer Bericht TB_3750940 vom 24.01.2023

Umweltbeitrag mit allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls vom 18.11.2024 (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.)

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 30.01.2023 (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.)

BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANS

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau und die Standorterweiterung des Lidl Lebensmittelmarktes am ‚Stadtwall‘ in Stockach geschaffen werden.

Die Firma Lidl betreibt seit dem Jahr 2002 ihre Filiale am ‚Stadtwall‘. Um auch weiterhin ein attraktives Nahversorgungsangebot in städtebaulich integrierter Lage von Stockach zu bieten und den Standort nachhaltig und zukunftsfähig zu gestalten, beabsichtigt die Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, die in die Jahre gekommene Filiale durch ein Gebäude nach neuestem Standard zu ersetzen und die Verkaufsfläche von ca. 1.050 m² auf rd. 1.720 m² zu erweitern.

Der Neubau und die Erweiterung entsprechen den Anforderungen des Marktes und tragen zu einer nachhaltigen Aufwertung und Sicherung des seit 20 Jahren an diesem Standort etablierten Lebensmittelmarktes mit seiner guten Erreichbarkeit und Kundenbindung bei.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche sollen die Voraussetzungen für eine großzügigere Warenpräsentation und ein komfortableres Einkaufsklima für die Kunden bei gleichem Sortiment geschaffen werden. Ein modernes Ladenkonzept mit größerem Eingangsbereich, hellem, modernen Verkaufsraum, breiteren Gängen und attraktiven Warenbereichen soll den Kunden ein bequemes und zeitgemäßes Einkaufen ermöglichen. Auch sollen durch die Erweiterung großzügige Parkmöglichkeiten (breitere Stellplätze) im Außenbereich, eine ausreichende Zahl an Fahrradstellplätzen sowie ein Kunden-WC mit Wickelraum ermöglicht werden und für Komfort beim Einkauf sorgen.

Mit dem Abbruch des bestehenden Marktgebäudes und den Filialneubau erfolgt eine umfassende städtebauliche Neuordnung des Projektareals in einer modernen und nachhaltigen Architektur, die nicht zuletzt zu einer städtebaulichen Aufwertung und zur Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur und der Einkaufsmöglichkeiten für die Bevölkerung beiträgt.

Für den Planbereich gilt der seit 22.01.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Flst. 1371 (Lidl)“, der das bestehende Betriebsgelände bereits als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist.

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung einschließlich der geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes im Nordosten durch Einbeziehung der Grundstücke Flst. 1367 und 1367/12 geschaffen werden.

BEGRÜNDUNG

PLANGEBIET - LAGE UND STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Der Standort des Lidl Marktes befindet sich in integrierter Lage südlich der Stadtmitte von Stockach.



Städtebauliche Einordnung des Plangebietes (Hintergrundkarte: www.Geoportal-bw.de)



Plangebiet und Planumfeld - Bestandssituation (Hintergrundkarte: www.Geoportal-bw.de)

BEGRÜNDUNG

Das direkte Planumfeld ist abgesehen von einem östlich gelegenen größeren Wohn- und Geschäftshaus (Stadtwall 17'), durch überwiegende Wohngebäude im Norden, Süden und Westen mit vereinzelt Gewerbe- bzw. Dienstleistungsnutzungen geprägt.

Aufgrund der Umfeldbedingungen, d.h. vor allem dem relevanten Anteil der Wohnbevölkerung im fußläufigen Bereich, der Lage im zentralen Versorgungsbereich sowie der räumlichen Nähe zur Stadtmitte bzw. weiteren Einzelhandelseinrichtungen, ist der Standort als städtebaulich integriert einzuordnen. Im mittelbaren Standortumfeld besteht ein kleineres Einkaufszentrum (Stadtwall-Carree) mit Nahversorgungsfunktion.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von rd. 0,84 ha (8.413 m²) umfasst neben dem bestehendem Betriebsgrundstück Flst. Nr. 1371 den Erweiterungsbereich im Osten des Plangebietes mit den Flst. Nrn. 1367 und 1367/12.

Derzeit befinden sich am Projektstandort der Lidl Lebensmittelmarkt mit großflächigen Kundenparkplätzen im Süden und Westen, Anlieferzone im Norden und zwei Zufahrtbereichen zur Straße ‚Stadtwall‘ im Westen. Die in jüngster Vergangenheit durch Lidl erworbene Erweiterungsfläche im Nordosten ist mit einem Wohngebäude bebaut.

Aus topografischer Sicht weist das Gelände eine geringe Neigung von etwa 2% von Nord nach Süd auf – bei einer Höhenlage zwischen 471 m ü. NN und 468,50 m ü. NN.

Das Bebauungsplangebiet beinhaltet am westlichen Gebietsrand den bisher auf dem Baugrundstück gelegenen Gehweg an der Straße ‚Stadtwall‘. Diese Trasse wird im Rahmen der Planänderung öffentlich gewidmet und in städtisches Eigentum überführt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch

Der Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

- Die verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB. Der bestehende Betriebsstandort in integrierter Lage wird unter Einbeziehung und Nachverdichtung angrenzender Grundstücke arrondiert und zur Sicherung der Nahversorgung in Stockach neu geordnet.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert des § 13a Abs. 1 BauGB von 20.000 m². Im Umfeld des Bebauungsplans sind keine weiteren Planvorhaben vorgesehen, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVP) unterliegen:

Gemäß § 7 Abs. 1 Satz 1 in Verbindung mit Anlage 1 UVP ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche zwischen 1200 qm und 5000 qm im Innenbereich eine „allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen (Anlage 1, Ziff. 18.6.2 und 18.8 UVP). Eine entsprechende Einzelfallprüfung wurde im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (Anlage). Im Ergebnis ist keine Veranlassung zur Durchführung einer förmlichen UVP im Sinne des UVP festzustellen.

BEGRÜNDUNG

- Gleichmaßen werden durch den Bebauungsplan keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung = FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, wonach bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m § 13 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es sind keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, kein Umweltbericht nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keine Angabe zu den vorliegenden umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung erforderlich. Von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB wird abgesehen.

2.2 Übergeordnete Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Stockach zählt laut Landesentwicklungsplan zum ländlichen Raum im engeren Sinne und ist im Netz der zentralen Orte als Mittelzentrum ausgewiesen, womit der Stadt eine überörtliche Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden zukommt.

Der Regionalplan Hochrhein-Bodensee übernimmt in Kapitel 2.6.4 nachrichtlich den ehemaligen Plansatz 2.2.34 des Landesentwicklungsplans (alte Fassung), wonach in den Städten und Gemeinden die traditionellen innerstädtischen und innergemeindlichen Einkaufsbereiche als wichtiger Bestandteil der zentralörtlichen Versorgungskerne erhalten und weiterentwickelt werden sollen, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne zu gewährleisten (VGH Mannheim, U. v. 02.08.2012 – 5 S 1444/10 –, juris Rn. 88).

Der Regionalplan formuliert in Bezug auf Einzelhandelsgroßprojekte folgende Voraussetzungen (Kap. 2.6.4):

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und andere großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) müssen sich hinsichtlich ihrer Größe und des Warensortiments in das zentralörtliche System und die Verflechtungsbereiche einfügen; dabei sind die Funktionsfähigkeit der zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung am Zentralen Ort und im Einzugsbereich des Einzelhandelsgroßprojekts zu erhalten.

Einzelhandelsgroßprojekte sind städtebaulich in die Siedlungsgebiete der Zentralen Orte zu integrieren.

Einzelhandelsgroßprojekte können in den Zentralen Orten des Landesentwicklungsplanes und in den Unterzentren angesiedelt werden. Kleinzentren und Gemeinden ohne Zentralortfunktion kommen als Standorte für solche Einzelhandelsgroßprojekte grundsätzlich nicht in Frage.

In seiner aktuell geltenden Fassung von 2002 enthält der Landesentwicklungsplan in Plansatz 3.3.7 das Ziel, wonach sich Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen sollen; in der Regel dürfen diese nur in Ober-, Mittel und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt.

Ebenfalls zu beachten sind die Ziele in den Plansätzen Z 3.3.7.1 (Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot) sowie Z 3.3.7.2 (Integrationsgebot) des LEP 2002.

BEGRÜNDUNG

2.3 Raumordnerische Auswirkungsanalyse

Zur Beurteilung des Planvorhabens in Bezug auf die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit im Sinne der o.g. Ziele und Voraussetzungen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Auswirkungsanalyse erstellt (*Anlage: Standort-, Markt- und Wirkungsuntersuchung zur geplanten Standorterweiterung eines LIDL Lebensmittelmarktes am Stadtwall, Stockach, Fassung vom: Oktober 2024. (CIMA-Beratung + Management GmbH, 70180 Stuttgart).*

In der zusammenfassenden Bewertung lassen sich die wesentlichen Ergebnisse der Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse wie folgt darstellen (vgl. CIMA, Kap.8):

- *Der bestehende Lidl-Markt im Kernstadtbereich stellt einen eingeführten Versorgungsstandort mit einem hohen Anteil an fußläufiger Bevölkerung durch eine dichte Wohnbebauung im direkten Standortumfeld dar. Der Standort ist als städtebaulich integriert zu bewerten und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt der Stadt Stockach.*
- *Im beschlossenen Einzelhandelskonzept (2008) des Mittelzentrums Stockach ist der bestehende und eingeführte Lidl Lebensmittelmarkt als wichtiger Nahversorgungsstandort für die Stadt Stockach eingeordnet. Formuliert wird die Zielsetzung, dass die bestehenden Versorgungsstrukturen gesichert und Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll sind.*
- *Die Standortrahmenbedingungen sind positiv zu werten, die verkehrliche Erreichbarkeit, sowohl zu Fuß, mit dem Fahrrad als auch dem Pkw, ist gewährleistet. Ein ausreichendes Stellplatzangebot ist vorhanden. Hinzuweisen ist ferner auf die mittelbare Entfernung zum Fachmarktzentrum Stadtwall-Carrée.*
- *Mit dem geplanten Erweiterungsvorhaben um ca. 670 qm Verkaufsfläche ist keine wesentliche Veränderung des Marktgebietes verbunden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass sowohl der bestehende als auch der erweiterte Lidl-Lebensmittelmarkt im Wesentlichen eine Versorgungsfunktion für die Bevölkerung in der Stadt Stockach selbst sowie im regionalplanerisch definierten Mittelbereich des Mittelzentrums Stockach übernimmt.*
- *Die Nahversorgungsstruktur im Marktgebiet, d.h. in der Stadt Stockach sowie den Gemeinden Mühlingen, Orsingen-Nenzingen und Hohenfels, ist wie folgt einzuordnen: In Stockach bestehen acht Lebensmittelmärkte, welche gemäß Einzelhandelskonzept eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen und allesamt integrierte Standortlagen aufweisen. In den benachbarten Gemeinden Hohenfels, Orsingen-Nenzingen und Mühlingen befinden sich abgesehen von einem Nahkauf-Lebensmittelmarkt (Hohenfels) sowie einem Netto-Markt (Orsingen-Nenzingen) keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte.*
- *Mit der geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes ist von einem umverteilungsrelevanten Zusatzumsatz von ca. 3,4 Mio. € p.a. auszugehen, welcher gegenüber den relevanten Lebensmittelmärkten im Untersuchungsraum wirksam wird. In der Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass die Umsatzumverteilungsquoten im gesamten Untersuchungsraum und insbesondere gegenüber dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt der Stadt Stockach deutlich unterhalb der 10 %-Marke liegen, ab der negative städtebaulichen Auswirkungen vermutet werden können.*
- *Aufgrund der Lage des Planstandortes innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Stockach wird die Stockacher Innenstadt durch das Vorhaben der Fa. Lidl eher noch gestärkt. Die Umsatzumverteilungseffekte gegenüber den weiteren Märkten im restlichen Stadtgebiet, welche in der Gesamtheit aber auch in städtebaulich verträglichen Rahmen stattfinden, werden zugunsten des ZVBs wirksam. Auch gegenüber den Anbietern in den umliegenden Kommunen des Mittelbereiches*

BEGRÜNDUNG

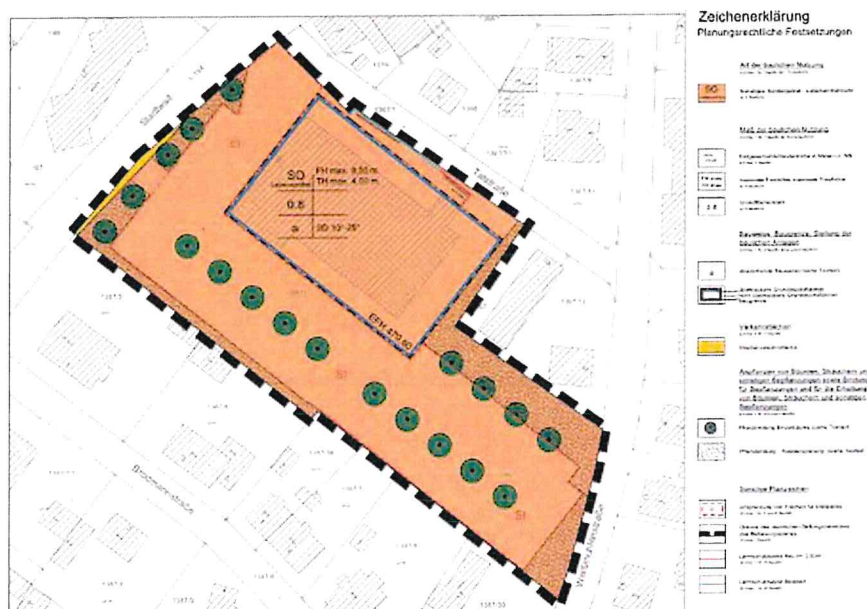
Stockach liegen die rechnerischen Umsatzumverteilungsquoten deutlich unter der 10-% Marke, an der negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und verbrauchernahe Versorgung vermutet werden können.

Zusammenfassend ist sowohl unter handelswirtschaftlichen als auch städtebaulichen und raumordnerischen Gesichtspunkten festzuhalten, dass der bestehende Lidl-Lebensmittelmarkt einen integrierten Standort mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion in und für Stockach darstellt, insbesondere vor dem Hintergrund der dichten Wohnbebauung im direkten Standortumfeld sowie der Erreichbarkeit über unterschiedliche Mobilitätsformen (inkl. ÖPNV). Mit dem Erweiterungsvorhaben sind keine negativen Wirkungen verbunden. Eine Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes ist gegeben.

2.4 Bestehender Bebauungsplan

Für den Bereich des bestehenden Lidl-Marktes gilt der seit 22.01.2010 rechtskräftige Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Flst. 1371 (Lidl)“, der das Betriebsgelände als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel ausweist. Dagegen ist der östliche Erweiterungsbereich bisher dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der bisherige Bebauungsplan wie auch die Satzung der Örtlichen Bauvorschriften aufgehoben und durch die neuen Satzungen ersetzt.



Bisheriger, rechtskräftiger Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Flst. 1371 (Lidl)“

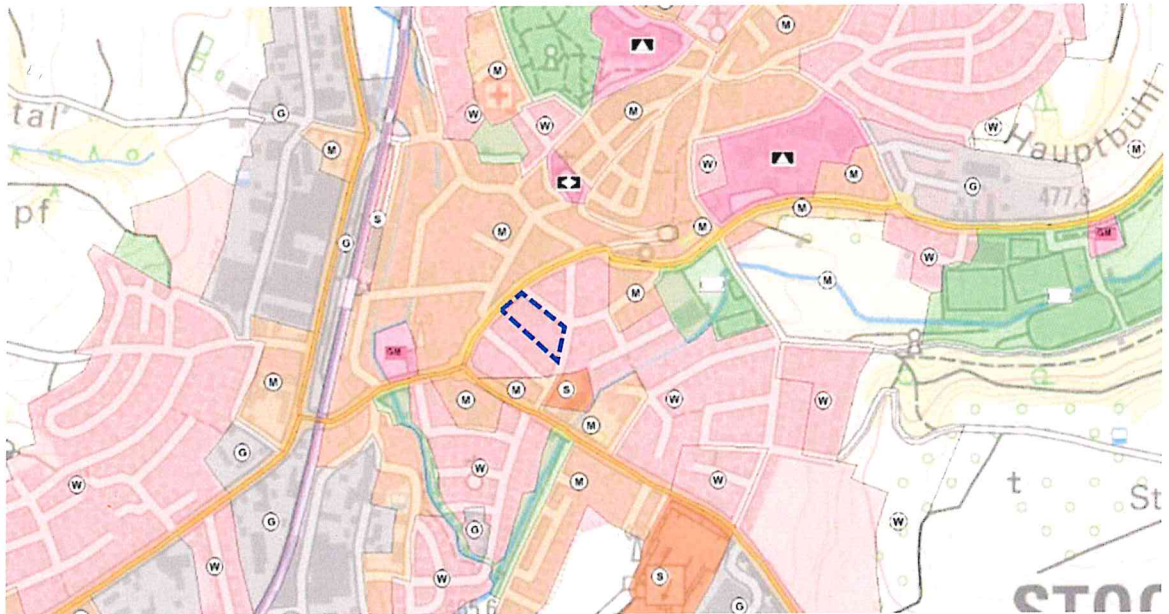
2.5 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet noch als Wohnbaufläche dargestellt. Demnach wurde eine Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Rechtskraft des bestehenden Bebauungsplans „Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Flst. 1371 (Lidl)“ und der damit gegebenen rechtlichen Voraussetzungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB bisher noch nicht vollzogen.

Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist u. a. eine Planerweiterung um die Grundstücke Flst. Nrn. 1367 und 1367/12 im Osten des räumlichen Geltungsbereichs und deren Ausweisung als Sondergebiet. Insofern ist der Bebauungsplan in Bezug auf die Erweiterungsfläche nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

BEGRÜNDUNG

Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Voraussetzung für die Berichtigung des Flächennutzungsplans durch Darstellung des gesamten Betriebsgeländes als Sonderbaufläche vor.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Stockach (Hintergrundkarte: Geoportal Raumordnung BW)

3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Bebauungskonzept

Der Planaufstellung liegt das Neubaukonzept der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG zu Grunde.

Im Vorfeld der Neuordnung und Standorterweiterung werden die im Planareal bestehenden Gebäude vollständig abgebrochen, die Freianlagen und befestigten Flächen werden zurückgebaut.

Mit der Erweiterung des Projektgeländes ergibt sich die Möglichkeit, das Marktgebäude in Richtung Weißmühlenstraße zu rücken und damit einen großzügigen vorgelagerten Parkplatzbereich zum ‚Stadtwall‘ zu schaffen, während die Anlieferzone im südlichen Bereich angeordnet wird.

Die Zufahrten der Kundenparkplätze und der Anlieferung ist unverändert über zwei Anschlüsse zur Straße ‚Stadtwall‘ vorgesehen.

Der Neubau weist nach aktueller Planung eine Bruttogeschosßfläche von rd. 2.550 m², eine Verkaufsfläche von rd. 1.720 m² und eine Ausdehnung von rd. 70 x 36 m auf.

Der Kundenparkplatz entspricht mit ca. 119 geplanten Stellplätzen den Vorgaben der Stellplatzverordnung und ist mit Stellplatzmaßen von 2,70 x 5,00 m bzw. 2,70 x 5,20 m sowie ausreichenden Fahrradstellplätzen komfortabel und zeitgemäß dimensioniert und ausgestattet.

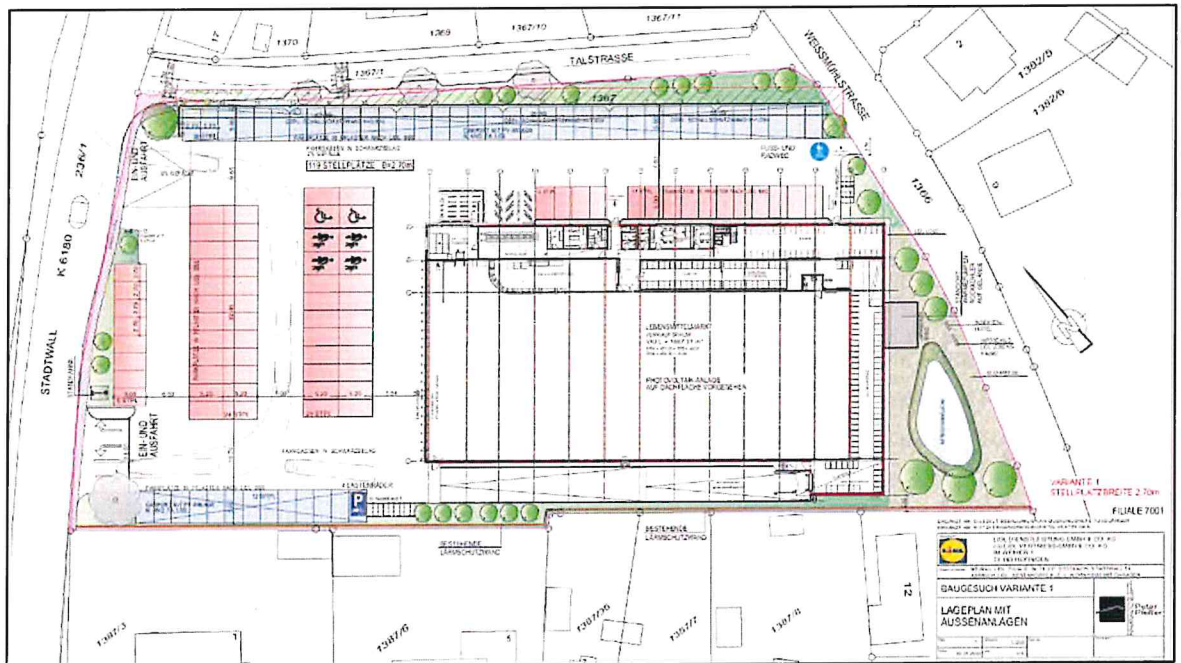
Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um einen neuen, innovativen Filialtyp in Holzbauweise, basierend auf einem Nachhaltigkeitskonzept zur Einsparung von CO₂, mit modernster Technik. Hierbei kommen vor allem wiederverwendbare Materialien und modulare Bauteile zum Einsatz.

BEGRÜNDUNG

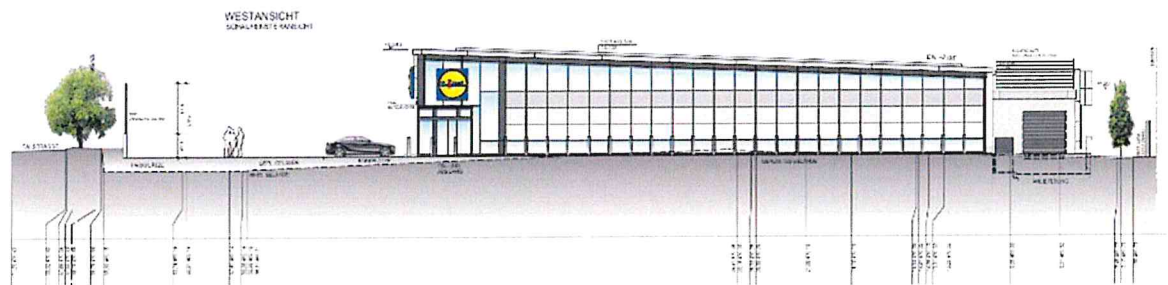
Das Gebäude ist in einer modernen Architektursprache konzipiert - mit bodentiefer Glasfront zum vorgelagerten Parkplatz Richtung ‚Stadtwall‘, mit kompletter LED Beleuchtung, Abwärmenutzung der Kälteanlage und der Lüftungsanlage, großflächiger Photovoltaikanlage, E-Tankstellen für PKWs, Fahrradstellplätzen, etc.

Das Dach wird zur Wasserrückhaltung und Entlastung der Kanalisation, zur Filterung von Schadstoffen sowie zur Verbesserung des Kleinklimas durch Verdunstung und Reduktion der Versiegelung als Gründach ausgeführt und mit einer großflächigen PV-Nutzung kombiniert.

In den Randbereichen zu den umliegenden Straßen sind Grünflächen mit Bäumen zur Eingrünung des Marktgeländes geplant.



Lageplan des Neuordnungskonzeptes der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG (Architekturbüro Pfeffer)



Westansicht aus Richtung ‚Stadtwall‘ (Architekturbüro Pfeffer)

BEGRÜNDUNG



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Osten

3.2 Technische Erschließung

3.2.1 Entwässerung

Die Grundstücksentwässerung ist über den bereits bestehenden Grundstücksanschluss an die Mischwasser-Kanalisation in der Weißmühlenstraße gewährleistet.

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sieht der Bebauungsplan ein extensives Gründach auf mind. 80 % der Hauptdachflächen sowie wasserdurchlässige Beläge der Stellplätze vor, wodurch bereits ein großer Teil des Niederschlagswassers ortsnah zur

BEGRÜNDUNG

Versickerung bzw. Verdunstung gebracht werden kann. Gegenüber dem Bestand stellt dies eine Abflussminderung dar, da das Dachwasser bisher vollumfänglich abgeleitet wird.

Darüber hinaus weist der Bebauungsplan im Süden des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus und schafft damit die Voraussetzungen für eine gedrosselte Einleitung in den Kanal. Die Details der Entwässerung wie Drosselabfluss und Rückhaltevolumen sind im Rahmen der Detailplanung mit der Verwaltung abzustimmen.

3.2.2 Sonstige technische Versorgung

Die weitere technische Versorgung des Baugebietes wird durch die Anbindung und Erweiterung der bestehenden Leitungsinfrastruktur in Abstimmung mit den jeweiligen Versorgungsträgern sichergestellt.

4 UMWELTBELANGE

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB wird von einer formellen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Grundsätzlich jedoch sind die Umweltbelange einschließlich der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit des Vorhabens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; § 44 BNatSchG).

Auf die Anlagen wird verwiesen:

Umweltbeitrag mit allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) vom 18.11.2024 sowie Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 30.01.2023 (HPC AG, 72108 Rottenburg a.N.)

4.1 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

(vgl. Umweltbeitrag HPC, Kap. 7)

Der Lidl-Markt, Stadtwall 19 in Stockach, soll, unter Einbeziehung der beiden nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücke, abgebrochen und durch einen modernen, großzügigen Filialtyp ersetzt werden. Dies soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Lidl“ gesichert werden. Die Umweltbelange (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) wurden mit dem vorliegenden Umweltbeitrag berücksichtigt.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.700 m² wird das Vorhaben nach Anlage 1 UVPG als Einzelhandelsbetrieb mit einer Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eingestuft.

Gemäß der Vorgabe des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) waren daher die Auswirkungen des Vorhabens auf die Bevölkerung und das geografische Gebiet unter Berücksichtigung von besonders empfindlichen Gebieten darzustellen. Der vorliegende Umweltbeitrag enthält die dafür erforderlichen Angaben.

Als maßgebliche Umweltauswirkung erhöht sich die Versiegelungsrate im Plangebiet in geringem Maße. Dies geht mit dem Abriss der Bestandsgebäude und der Entfernung von Bäumen und Sträuchern einher.

Besonders empfindliche Gebiete (Schutzgebiete, geschützte Biotop etc.) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerorts, im Umfeld befinden sich allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Die Geräuschimmissionsprognose, die für die Planung erstellt wurde, hat

BEGRÜNDUNG

nachgewiesen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenwerte tags und nachts eingehalten werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Bebauungsplan für empfindliche Stellen Schallschutzwände festsetzt. Unter diesen Voraussetzungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für die Bevölkerung gegeben.

Das Plangebiet ist durch die bestehende Nutzung anthropogen überprägt. Lediglich die kleinflächig vorhandenen Grünflächen und der Garten im Nordosten haben eine gewisse Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als hydrologisch und klimatisch wirksame Fläche sowie als Teil des Landschaftselements Siedlung. Die geringfügig erhöhte Versiegelungsrate hat keine maßgeblichen Veränderungen für das geografische Gebiet zur Folge. Wie bisher sollen die Parkplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden. Ausgleichende Wirkung haben die festgesetzten Grünflächen mit Baumpflanzungen, die Dachbegrünung sowie die abschnittsweise Begrünung der Schallschutzwand zur Talstraße hin.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, i. W. Vögel betreffend, können mit entsprechenden Maßnahmen (Einschränkung des Abriss- und Rodungszeitraums) vermieden werden. Unabhängig davon ist vorgesehen, dass am neuen Gebäude und den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse angebracht werden.

Insgesamt wird keine Veranlassung gesehen, eine förmliche UVP im Sinne des UVPG durchzuführen.

4.2 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung – Fazit und Empfehlungen

(vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Kap. 9)

Der Lidl-Markt, Stadtwall 19 in Stockach, soll, unter Einbeziehung der beiden nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücke, abgebrochen und durch einen modernen, großzügigen Filialtyp ersetzt werden. Dies soll planungsrechtlich durch den Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel Lidl“ gesichert werden. Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials des Planvorhabens erfolgte eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung.

Für Säugetiere — bis auf Fledermäuse — Reptilien, Amphibien, Wirbellose und Pflanzen, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Vorhabensgebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Es kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 bzw. 4 BNatSchG, bezogen auf diese Arten, bei Verwirklichung der Planung eintreten werden.

Auch für europäische Rastvögel, Zugvögel und Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabenbezogen ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse und Brutvögel, die an Gebäuden und in Bäumen/Sträuchern brüten, liegt ein Habitatpotenzial im Plangebiet vor. Sie wurden vertiefter hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Konflikte untersucht. Um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden, wird folgende Vorgehensweise empfohlen:

- *Die Gebäude, insbesondere das leerstehende Wohngebäude, sollten außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse und der Brutzeit der Vögel abgerissen werden. Unter Berücksichtigung beider Artengruppen ist der Zeitraum zwischen Oktober und Februar geeignet.*
- *Bäume und Sträucher sollten außerhalb der Brutzeit der Vögel, im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, entnommen werden.*

Unabhängig davon ist vorgesehen, dass am neuen Gebäude und den Bäumen mindestens fünf Nistkästen für Vögel angebracht werden.

BEGRÜNDUNG

Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen der Neuansiedlung des Lidl-Marktes im Jahr 2002 sowie im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zur Erweiterung im Jahr 2010 wurden bereits schalltechnische Untersuchungen durch die TÜV-Süd Industrie Service GmbH durchgeführt.

Um den Schutz der angrenzenden Nutzungen vor Lärmemissionen durch Kundenverkehr, LKW-Anlieferungen und technische Anlagen zu gewährleisten, sind bereits am bestehenden Betriebsstandort verschiedene Schallschutzmaßnahmen durchgeführt worden. So wurden lärmarme Einkaufswagen eingesetzt sowie Maßnahmen zur Lärminderung der technischen Anlagen (Schneckenverdichter und Außenverflüssiger) durchgeführt und eine Schallschutzwand an der südwestlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Mit der vorgesehenen Neuordnung und Standorterweiterung ergeben sich neue Rahmenbedingungen für die schalltechnische Bewertung, zum einen begründet durch die geplante Verschiebung des Gebäudes und die veränderte Anordnung der Kundenparkplätze und der Anlieferzone. Darüber hinaus ist durch die Markterweiterung von einer Erhöhung des Kundenaufkommens und somit des Parkplatzlärms auszugehen.

Zur schalltechnischen Ermittlung und Bewertung des Neubau- und Erweiterungsvorhabens wurde eine aktuelle schalltechnische Untersuchung erstellt (*vgl. Anlage: Geräuschemissionsprognose zum Neubau eines Lidl-SB-Lebensmittelmarktes in Stockach, TÜV-Süd Industrie Service GmbH, Technischer Bericht TB_3750490 vom 24.01.2023.*

Nach den Untersuchungsergebnissen sind im Zuge der Neuordnung folgende Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen und durchzuführen, um die Anforderungen nach TA-Lärm einzuhalten:

- Erhalt der bestehenden Schallschutzwand an der südwestlichen Grundstücksgrenze
- Errichtung einer absorbierenden Schallschutzwand an der Nordostseite in variabler Höhe (1,50 m bis 3,90 m über Parkplatzniveau) am Rand der nördlichen PKW-Stellplätze
- Asphaltierung der Fahrgassen des Kundenparkplatzes
- Einsatz lärmarmer Einkaufswagen
- Anlieferung durch LKWs nur im Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten
- Anordnung der Gebäudetechnik (Wärmepumpen und Rückkühler) auf der südöstlichen Gebäudeseite hinter einer Abschirmung.

In Bezug auf die detaillierten Bewertungen und Beschreibung der Schallschutzmaßnahmen wird auf die Geräuschemissionsprognose des TÜV-Süd Industrie Service GmbH verwiesen.

Im Bebauungsplan werden die Flächen der bestehenden und geplanten Schallschutzwände festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Grundsätzlich ersetzt der Bebauungsplan jedoch nicht den schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Auch sind weitere Lärminderungsmaßnahmen, die in der Untersuchung zu Grunde gelegt werden (wie bspw. Betriebszeitenregelungen) nicht über das Planungsrecht zu regeln. Der konkrete Nachweis der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt daher im Baugenehmigungsverfahren.

BEGRÜNDUNG

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN - ERLÄUTERUNG

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Neuordnung und Standorterweiterung des Lidl-Marktes, erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Dem konkreten Vorhaben und der dafür vorliegenden städtebaulichen und raumordnerischen Wirkungsanalyse entsprechend, sind Lebensmittelmärkte bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.720 m² zulässig, einschließlich der üblichen Nebennutzungen, Anlagen und Einrichtungen wie z.B. wie z.B. Kühlräume, Lagerbereiche, Personalräume, technische Anlagen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO.

Durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze wird der Anlagentyp „großflächiger Einzelhandel“ geregelt. Die Verkaufsflächenobergrenze gewährleistet, dass der Einzelhandelsbetrieb nicht in ein Einkaufszentrum (z.B. mit mehreren Billig-Shops) „umkippt“. So soll der Nahversorgungsstandort gesichert werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit deren Höhenlage.

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungskonzeptes wird durch das Hauptgebäude ein Überbauungsgrad von ca. 0,35 erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 bietet damit ausreichend Entwicklungsspielraum für die Bebauung mit dem Hauptgebäude des geplanten Verbrauchermarktes.

Entsprechend der „Regel-Überschreitung“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie mit Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, Überschreitungen der zulässigen Grundfläche bis zu einer max. GRZ 0,8 zulässig.

Im Bebauungsplan werden die geplanten Grünflächen in den Randbereichen des Betriebsgeländes gemäß dem Bebauungskonzept festgesetzt. Dadurch ergibt sich eine entsprechende Reduzierung der für die GRZ-Ermittlung maßgeblichen Grundstücksfläche, wodurch die als SO-Bauland ausgewiesene Grundstücksfläche annähernd auf die zur Bebauung vorgesehene Flächen eingegrenzt wird. Unter Berücksichtigung der geplanten Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten, Hofflächen und Nebenanlagen ergibt sich bezogen auf die SO-Baufläche eine voraussichtliche Überbauung von insgesamt ca. 0,95 womit die „Regel-Überschreitung“ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO weiter überschritten wird.

Im Bebauungsplan wird daher die „Regel-Überschreitungsmöglichkeit“ nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Form erweitert, dass mit Grundflächen von Stellplätzen, die wasserdurchlässig angelegt sind sowie durch Grundflächen von Gebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist eine Überschreitung bis zu einer GRZ 1,0 zulässig ist (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Somit wird mit den getroffenen Festsetzungen einerseits die geplante flächeneffiziente Bebauung und wirtschaftliche Nutzung des Planareals ermöglicht, gleichzeitig wird eine eingriffsmindernde Maßnahme in Bezug auf die damit verbundene Versiegelung festgesetzt. Im Bebauungsplan sind weitere Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Eingrünung der nicht-überbaubaren Randbereiche des Betriebsgeländes entlang der öffentlichen Straßen festgesetzt, um insbesondere eine ansprechende Gestaltung des Standortes in der Außenwirkung zum öffentlichen Raum hin zu unterstützen.

BEGRÜNDUNG

6.2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude (EFH) orientiert sich an der bestehenden Geländeoberfläche und ermöglicht eine ebenerdige, barrierefreie Nutzung des relativ ebenen Baugrundstückes.

Dem geplanten Baukonzept entsprechend, wird die Gebäudehöhe auf max. 7,00 m über EFH bzw. 477,30 m ü. NN begrenzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten für betriebsnotwendige technische Einrichtungen dürfen das festgesetzte Maß der Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten, um die Voraussetzungen für eine kombinierte Nutzung der Gründachflächen mit Photovoltaikanlagen zu schaffen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne einer sinnvollen und flächeneffizienten Bebauung und Nutzung der Grundstücksfläche entsprechend dem Neuordnungskonzept der Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG ausgewiesen. Um den Anforderungen des geplanten, großflächigen Einzelhandelsbetriebes zu entsprechen, werden im Rahmen der abweichenden Bauweise auch Gebäudeformen über 50 m Länge zugelassen.

6.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Entsprechend der Neubauplanung sind die Kundenparkplätze im Interesse einer sinnvollen Abwicklung des Kundenverkehrs im westlichen und nördlichen Bereich vorgesehen.

Um hinreichend Flexibilität für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 1a BauNVO zu gewährleisten (z.B. auch betriebsnotwendige Beschilderungen, Retentionsanlagen, Schallschutzmaßnahmen u.Ä.), sind diese im gesamten Sondergebiet sowie auch innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

6.5 Öffentlicher Gehweg

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird der bisher auf dem Baugrundstück gelegene Gehweg entlang der Straße ‚Stadtwall‘ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gehweg‘ gesichert. Er soll im Zuge der Planänderung öffentlich gewidmet und in städtisches Eigentum überführt werden.

6.6 Beschränkung der Ein- und Ausfahrtsbereiche

Zur Gewährleistung eines geordneten Verkehrsablaufs im Bereich der Zufahrten zu den Kundenparkplätzen, werden die Zufahrtsbereiche von der Straße ‚Stadtwall‘ auf die durch Planeintrag festgesetzten Bereiche beschränkt. Zugangsbereiche für Fußgänger sind hiervon ausgenommen.

6.7 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Aus Verkehrssicherheitsgründen sind auf den Grundstücken im Bereich der Zufahrten Sichtfelder in den öffentlichen Verkehrsraum von jeder sich behindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen von 80 cm bis 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Die Mindestsichtfelder in Orientierung an der ‚Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen‘ (RAST'06) mit 3m Tiefe / 70m Länge ergeben sich aus dem zeichnerischen Teil. Baumpflanzungen in Bereichen frei zu haltender Sichtfelder sind zulässig, wenn entsprechende Pflanzen mit Kronenansatz > 2,50 m verwendet werden.

6.8 Private Grünflächen; Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Um eine ansprechende Gestaltung der Außenanlagen und eine Durchgrünung des Standortes zu unterstützen, werden in den Randbereichen des Baugebietes private

BEGRÜNDUNG

Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen oder standortgerecht mit Stauden oder Gehölzen nach Vorgabe der jeweils zugewiesenen Pflanzgebote zu bepflanzen und zu unterhalten. Innerhalb der privaten Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.

Die geplante Schallschutzwand ist zur Talstraße hin mit Sträuchern, Bäumen oder geeigneten Rankpflanzen abschnittsweise auf mind. 50 % ihrer Länge zu begrünen.

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

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die Bebauung und Erschließung des Baugebietes begründeten Umwelteinwirkungen. Die Regelungen ergeben sich teilweise bereits aus der aktuellen Fachgesetzgebung (insbesondere Bodenschutz, Wasserschutz, Artenschutz), tragen überdies zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in Bezug auf die Schutzgüter bei und fördern eine orts- und landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan folgende Maßnahmen berücksichtigt.

Dachbegrünung: Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 80% ihrer Grundfläche dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Die Pflicht zur Dachbegrünung gilt auch bei einer kombinierten Nutzung der Dachfläche mit aufgeständerten Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie), sofern es sich nicht um dachintegrierte (sogenannte „Indach-“) Systeme handelt.

Wasserdurchlässige Oberflächenbeläge: PKW-Stellplätze sind soweit Belange des Wasser- und Bodenschutzes nicht entgegen stehen ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasengittersteine, breitfüßiges Pflaster etc.) zulässig und nach Möglichkeit in angrenzende Grünflächen zu entwässern.

Metallische Dach- und Fassadenbekleidungen: Aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes dürfen für Bedachungen und Fassadenbekleidungen nur solche Baustoffe oder entsprechend beschichtete Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen in das Regenwasserableitungssystem erfolgt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutz): Der Abbruch von Gebäuden ist lediglich im Zeitraum zwischen 1. Oktober – 28./29. Februar (außerhalb der Brutzeiten von Vögeln) zulässig.

Außenbeleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende (z.B. LED-) Leuchtmittel und Lampenträger zu verwenden. Grundsätzlich sind Abstrahlungen in die freie Landschaft und in den Himmel durch entsprechendes Ausrichten der Leuchten, ggf. durch Blendrahmen, Verwendung von bodennahen Leuchten zur Wegausleuchtung zu vermeiden.

Anbringen von Nisthilfen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens 5 Nistkästen für Vögel oder Fledermäuse an Bäumen oder Gebäuden anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

6.10 Flächen für die Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ausgewiesen (auf die Erläuterungen unter Kap. 3.2 wird ergänzend verwiesen).

BEGRÜNDUNG

6.11 Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Im Bebauungsplan sind entlang der südwestlichen und nordöstlichen Gebietsgrenze Flächen für Vorkehrungen zum Lärmschutz festgesetzt.

Diese dienen zur Umsetzung von erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der angrenzenden Nutzungen (hier Schallschutzwände) nach Vorgabe der Geräuschimmissionsprognose des TÜV Süd (auf die Erläuterungen unter Kap. 5 wird ergänzend verwiesen).

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN - ERLÄUTERUNG

7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung

Die Zulässigkeit von Flachdächern sowie flach geneigten Pultdächern mit Dachneigung 0° bis 7° dient der Umsetzung des projektierten Vorhabens, trägt aktuellen Anforderungen der Gewerbearchitektur Rechnung und ermöglicht zudem die geplante PV-Nutzung der Dachflächen in Kombination mit einer Dachbegrünung.

Um aktuellen ökologischen Anforderungen in Bezug auf die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser, Filterung von Schadstoffen, Verbesserung des Kleinklimas usw. Rechnung zu tragen und gleichzeitig das Kanalsystem zu entlasten, sind die Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 80% zu begrünen.

7.2 Werbeanlagen

Durch die Vorgaben zu Werbeanlagen sollen einerseits sinnvolle und adäquate Werbeanlagen ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds auch in der Fernwirkung des Plangebietes klare Rahmenbedingungen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen geschaffen werden. Aus Gründen des Anwohnerschutzes (Nachtruhe) und des Naturschutzes (Insekten, Fledermäuse etc.) sind im Nachtzeitraum von 22- bis 6 Uhr beleuchtete Werbeanlagen sowie Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht unzulässig.

7.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke

Um die Durchgrünung und eine ökologische Gestaltung der Grundstücksflächen zu unterstützen, sind unbebauten sowie unbefestigten Freiflächen wie Pflanzbeete, Randflächen entlang der Erschließungsstraßen, baumbestandene Flächen usw. gärtnerisch möglichst naturnah mit einheimischen Pflanzenarten zu gestalten oder als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, ist auf den Baugrundstücken eine Regenwasserretention (z.B. Retentionsbecken/ - mulde, Retentionszisterne oder ähnliche geeignete Anlage) vorzusehen (auf die Erläuterungen unter Kap. 3.2 wird ergänzend verwiesen).

BEGRÜNDUNG

8 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von 8.413 m² gliedert sich in folgende Teilflächen.

Geltungsbereich Bebauungsplan	8.413 m ²	100,0 %
Sondergebiet (SO)	7.318 m ²	87,0 %
Private Grünflächen	842 m ²	10,0 %
Retentionsfläche	152 m ²	1,8 %
Öffentlicher Gehweg	101 m ²	1,2 %

9 KOSTEN

Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit nach § 1 Abs. 3 BauGB obliegt die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Stockach. Die im Zusammenhang mit der Planaufstellung anfallenden Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der notwendigen Fachplanungen werden durch den Investor getragen. Ebenso ist die technische Erschließung des Grundstücks durch den Investor auf eigene Kosten durchzuführen. Kommunale Erschließungsarbeiten (Straßen, Leitungen) sind im Zuge des Bauvorhabens nicht erforderlich. Insofern entstehen der Stadt Stockach durch das Planungsverfahren abgesehen vom internen Verwaltungsaufwand keine weiteren Kosten.

10 BEBAUUNGSPLANVERFAHREN / VERFAHRENSDATEN

Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss		24.11.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)		14.01.2022
Gemeinderat – Entwurfs- u. Auslegungsbeschluss		01.03.2023
Auslegungsbekanntmachung		10.03.2023
Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB	vom bis	20.03.2023 21.04.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB	vom bis	16.03.2023 21.04.2023
Gemeinderat - Abwägung und Satzungsbeschluss		11.12.2024
Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten		..17. Jan. 2025