



Stadt Stockach Begründung zum Bebauungsplan "Himmelreich II" Stadtteil Hindelwangen



1. Räumlicher Geltungsbereich

Das zu überplanende Gebiet liegt im Stadtteil Hindelwangen, Gewann "Himmelreich". Das Gebiet grenzt im Osten an die B 313, im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Himmelreich", im Westen an die B 14 und im Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es handelt sich um ein Gebiet, daß derzeit landwirtschaftlich genutzt wird.

2. Rechtliche Grundlagen, städtebauliche Zielsetzung

Der genehmigte Flächennutzungsplan von 1982 weist für den Bereich der Stadt Stockach zwei Gewerbegebiete aus. Beide Gebiete sind seit längerem überplant und bebaut. Das Baugebiet "Hardt" ist als Industriegebiet ausgewiesen und eignet sich nicht zur Ansiedlung kleinerer Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Aufgrund der dringenden Anfrage nach Gewerbegrundstücken sieht sich die Stadt Stockach veranlaßt ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen. Das Plangebiet umfaßt insgesamt rd. 9 ha. Davon sollen zunächst rd 4 ha, entsprechend dem derzeitigen Bedarf, erschlossen werden. Die weitere Erschließung soll im Rahmen des jeweiligen Bedarfs erfolgen.

Die zu überplanende Fläche ist nicht im genehmigten Flächennutzungsplan enthalten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Stockach hat den Änderungsbeschluß gefaßt. Die Voranhörung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durchgeführt.

Durch die Überplanung und Erschließung des Gebietes soll gerade in Zeiten der Rezession sichergestellt werden, daß die Stadt ansiedlungswilligen Betrieben kurzfristig Flächen zur Verfügung stellen kann. Nur so kann aktiv Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzschaffungspolitik betrieben werden.

Wie bereits erwähnt, grenzt das vorliegende Baugebiet an das bestehende Gewerbegebiet "Himmelreich" an. Die vorliegende Planung fügt sich in das ursprüngliche Konzept, welches bereits die Vergrößerung des Gewerbegebietes vör sah, ein. Der Entwurf des Regionalplans 2000 sieht Stockach mit Hindelwangen als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe vor. Die vorliegende Planung "Himmelreich II" ist bereits im Entwurf des Regionalplanes berücksichtigt. Die Ausweisung dient nicht nur der Sicherung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes, vielmehr soll das Arbeitsplatzangebot bzw. dessen Struktur verbessert und weiterentwickelt werden. Im Rahmen der Planung ist auf die optimale Flächenausnutzung zu achten.

3. Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit von Naturgrundlagen

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt. Im Vorgriff auf den Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde ein sogenannter ökologischer Steckbrief bzw. eine landschaftsökologische Beurteilung erarbeitet. Im Rahmen dieser Beurteilung wurde

durch den Planer (Landsiedlung Baden-Württemberg) festgestellt, daß das Gebiet aus landschaftsökologischer Sicht bebaubar ist.

Arten und Biotoppotential

Das landschaftsökologische Gutachten stellt fest, daß zwei unterschiedliche Teilflächen zu unterscheiden sind. Bei der einen Fläche handelt es sich um eine hochwertige Fläche überwiegend § 24a Biotop sowie ein Feldgehölz als Grenzfall § 24a Biotop bei der anderen Fläche handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche von der Nährstoffausträge und Spritzmittelvergiftung auf die wertvollen Teilflächen erfolgt. Die geplante Ausweisung als Gewerbegebiet führt zu einer Zerstörung der vorhandenen Vegetationsstruktur. Als Ersatz und Minderungsmaßnahme sollen die § 24a Biotope ausgegrenzt werden, desweiteren sollen Pufferzonen zur Erhaltung der Biotope ausgewiesen werden. Die innergebietlichen Grünflächen sollen vernetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden die § 24a Biotope aus der Überplanung herausgenommen und ihr Bestand festgeschrieben. Desweiteren wird im östlichen Teilbereich ein 5 - 15 m breiter Schutzstreifen zum Erhalt des bestehenden Waldes bzw. des Biotops ausgewiesen. Das bestehende Feldgehölz ist aus der überbaubaren Fläche herausgenommen. Die Bauvorschriften schreiben vor, daß zwischen den einzelnen Grundstücken Pflanzgruppen zu bilden sind. Entlang den Erschließungsstraßen sind ebenfalls Pflanzgebote festgesetzt. Durch diese Maßnahme soll sichergestellt werden, daß der Eingriff ins Arten- und Biotoppotential zu mindestens teilweise ausgeglichen wird und die einzelnen Flächen miteinander vernetzt werden. Auf die Forderung des Grünordnungsplans Niederbordsteine zu verwenden wird aus Gründen der Sicherheit für Fußgänger und radfahrender Kinder verzichtet.

Erholungspotential/Landschaftsbild

Das landschaftsökologische Gutachten weist auf die hohe Wahrnehmbarkeit der Fläche hin. Um den durch die Bebauung entstehenden Eingriff zu mindern sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der Straße und auf den Grundstücken die Schaffung von Pflanzinseln vor. Auch die Vorschriften zur Begrünung von Gebäudefassaden und von Flächdächern sollen den Eingriff in den genannten Belang minimiert werden.

Bodenpotential

Das landschaftsökologische Gutachten weist auf den starken Eingriff hin. Der Eingriff ist nicht ausgleichbar. Um den Eingriff zu minimieren sieht der Bebauungsplan vor, daß die Versiegelung so gering wie möglich gehalten wird. Gleichzeitig steht die Forderung des Amtes für Bodenschutz die Fläche durch die Festsetzung der Nutzungsziffern optimal zu nutzen. Der Bebauungsplan sieht daher die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 vor. Aufgrund der Bauvorschriften sind die Versiegelungsflächen so gering wie möglich zu halten. Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Flachdächer sind zu begrünen. Dachflächenwasser sind zu versickern.

Wasserpotential

Gemäß landschaftsökologischem Gutachten handelt es sich um eine Fläche mit hoher Grundwasserbildung. Dem gemäß sollen Maßnahmen ergriffen werden, die auch nach einer Bebauung eine Grundwasserneubildung im Gebiet ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht deshalb vor

Flachdächer extensiv zu begrünen bzw. verbietet die Einleitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation. Oberflächenwasser ist auf dem Gelände flächig zu versickern (eventuell über Sickermulden). Desweiteren wird im Bebauungsplan geregelt, daß Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material angelegt werden müssen.

Klimapotential

Laut landschaftsökologischem Gutachten ist die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet aufgrund der ackerbaulichen Nutzung nur mäßig geeignet. Durch die Vorschriften zur extensiven Dachbegrünung sowie zur Bepflanzung der Grundstücke soll sichergestellt werden, daß bei diesem Belang keine Verschlechterung eintritt.

Insgesamt ist festzustellen, daß die vorgesehenen Eingriffe nicht vermeidbar bzw. auszugleichen sind.

Die Stadt Stockach ist im Rahmen der Eigenentwicklung dringend darauf angewiesen Gewerbeflächen auszuweisen. Gewerbeflächen können nur im Bereich der Kernstadt bzw. Hindelwangen ausgewiesen werden. Das Gelände muß relativ eben sein. Die Voraussetzungen liegen beim Gebiet „Himmelreich II“ vor. Andere Flächen auf denen der Eingriff weniger stark ist stehen nicht zur Verfügung. Die Eingriffe können aufgrund der vorgesehenen Nutzung auch nicht ausgeglichen werden. Es wird daher durch die Festsetzung in den Bebauungsvorschriften bzw. in der Planzeichnung versucht durch entsprechende Ersatzmaßnahmen den Eingriff soweit als möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu minimieren.

4. Bebauung

Die Ausweisung erfolgt als Gewerbegebiet wobei Nutzungsarten wie Tankstellen ausgeschlossen sind. Für allgemein zulässig werden Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erklärt. Dies ist aufgrund der zu erwartenden Struktur der Betriebe notwendig. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment. Vergnügungsstätten da das Gebiet vordringlich produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und dem Handwerk vorbehalten bleiben soll. Solche Flächen stehen im Bereich der Stadt Stockach nur in begrenztem Umfang zur Verfügung.

Um negative Auswirkungen auf die Innenstadt zu verhindern und die Entwicklung des innerörtlichen Bereiches zu sichern, ist es notwendig im Bereich des Bebauungsplans Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevantem Warensortiment auszuschließen. Im Auftrag des Vereins "Handel, Handwerk und Gewerbe" wurde eine Strukturanalyse für den Zentrumsbereich erstellt. Die in der Anlage beschriebenen Warensortimente entsprechen dem in der Innenstadt von Stockach angebotenen Warensortiment. Der Ausschluß steht im Einklang mit dem Grundsatbschluß des Gemeinderates vom 30.11.94.

Im Norden des Planbereiches wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Damit soll die Option offen gehalten werden, bei einer weiteren Planung evt. ein Wohn/Mischgebiet ausweisen zu können. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Vollgeschosse, GRZ und GFZ festgelegt. Dabei werden zum einen die Verhältnisse des Gebietes "Himmelreich" berücksichtigt. Zum anderen wird versucht die unterschiedlichen Forderungen des Bodenschutzes (wenig überbaute Fläche, mehrgeschossig bauen) und den Belangen des Landschaftsbildes (Höhenentwicklung reduzieren) Rechnung zu tragen. Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Baugrenzen soll versucht werden, die Nutzung der Grundstücke soweit als möglich zu ermöglichen und dennoch den Belangen der Grünordnung Rechnung zu tragen. Dadurch soll sichergestellt werden, daß gemarkungsbezogen möglichst wenig Fläche in Anspruch genommen wird. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen Bepflanzungen und ähnliches sind an den

Randbereichen bzw. entlang der Straßen des Plangebietes vorgesehen. Weitere "Grüninseln" sollen durch das im Grünordnungsplan vorgesehene Pflanzraster entlang der künftigen Grundstücksgrenzen erreicht werden.

Die Eingriffe in den Wasserhaushalt sollen dadurch minimiert werden, daß vorgeschrieben wird, Flachdächer zu begrünen und Dachflächenwasser großflächig zu versickern. Desweiteren wird festgelegt, daß Stellplatz und Zufahrtsflächen so anzulegen sind, daß Oberflächenwasser versickert wird. Durch diese Maßnahmen soll auch sichergestellt werden, daß das vorhandene Feuchtbiotop nicht "austrocknet".

5. Flächenbilanz

Bruttofläche	90.000 m ²
./ Straßfläche	6.500 m ²
./ Ausgleichsfläche/Grünfläche	4.500 m ²
Nettobafläche	79.000 m ²

Von der Nettobafläche sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans 80 % überbaubar. Zusammen mit der Festlegung der Geschosflächenzahl von 1,2 wird erreicht, daß neben einer effizienten Nutzung der Fläche die Durchgrünung des Plangebietes ermöglicht wird. Von der Nettobafläche sind also mind. 15.800 m² als Grünfläche entsprechend dem Grünordnungsplan anzulegen und zu unterhalten.

6. Erschließung/Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die Verlängerung der bestehenden Straße im Bereich "Himmelreich". Die Haupteerschließung ist so gewählt, daß eine Fortführung des Gebietes möglich ist. Ausgehend von dieser Haupteerschließung geht eine Ringstraße. Diese ist so geplant, daß eine weitere Unterteilung der Fläche möglich ist. Straßenbreiten und Radien wurden entsprechend dem zu erwartenden Verkehr festgelegt.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist darauf zu achten, daß möglichst ein Massenausgleich erfolgt. Die Versiegelung durch Verkehrsflächen ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Bordsteinhöhe soll so ausgebildet werden, daß auch Kleinsäuger, Reptilien und Insekten die Straße queren können.

Strom- u. Wasserversorgung erfolgen durch Erweiterung des bestehenden Netzes. Für die Abwasserbeseitigung wird derzeit ein Kanalisationsplan erstellt.

Stockach im Dez. 1994

43