

Stadt Stockach Begründung zum Bebauungsplan "Nellenburger Weg - Breitle"



I. Allgemeines

Im Bereich der Gesamtstadt Stockach sind derzeit keine Flächen mehr vorhanden auf denen Gewerbe- oder Handwerksbetriebe angesiedelt oder ausgesiedelt werden können. Es ist daher dringend notwendig entsprechendes Gelände auszuweisen. Das Gelände im Industriegebiet Hardt ist für arbeitsplatzintensive Industriebetriebe gedacht und diesen vorbehalten. Kleinere Gewerbebetriebe bzw. für Handwerksbetrieb sollen aus diesem Grund dort nicht angesiedelt werden. Da ein Bedarf an Flächen für die genannten Betriebe vorhanden ist, hat der Gemeinderat der Stadt Stockach die Aufstellung des Bebauungsplanes als erforderlich festgestellt. Nachdem die Stadt die Möglichkeit hatte das Gelände zu erwerben, soll die Planungsabsicht nunmehr verwirklicht werden. Die geplante Ausweisung entspricht der Zielvorstellung im Hardt Industrie und in sonstigen gewerblich nutzbaren Gebieten Gewerbeflächen auszuweisen. Die Ausweisung entspricht dem genehmigten Flächennutzungsplan.

II. Baugebiet

Das Gebiet grenzt an das bestehende Gewerbegebiet der ehemaligen Firma Fahr an, welches heute von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt wird. Es ist vorgesehen, das Gebiet zu gliedern. Im Anschluß an das bestehende Gewerbe soll, soweit die Topographie es zuläßt, ein Gewerbegebiet (GE) bzw. ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEmE) ausgewiesen werden. Dabei wird die Grenze GE und GEmE entsprechen der bereits bestehenden Gewerbebetriebe gezogen. Westlich und südlich dieser Flächen soll ein Mischgebiet als Puffer zur vorhandenen bzw. geplanten Bebauung und der eventuell später Wohnbebauung ausgewiesen werden. Bei der Belegung des Mischgebietes ist darauf zu achten, daß auch hier nicht störende Handwerksbetriebe untergebracht werden und nicht nur ausschließlich Wohnbebauung entsteht, da es sonst evtl zu Problemen mit der geplanten Gewerbenutzung kommen kann. Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 2,0 ha. Davon sind rd. 1,1 ha als Mischbaufläche ausgewiesen.

III. Naturschutz/Grünordnung

Das Gelände liegt an einem mäßig geneigten Osthang, der zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Im östlichen Bereich grenzt das Gebiet an bestehende Gewerbebetriebe an. Der westl. Bereich des Gebietes liegt landschaftlich herausgehoben. Im Hinblick auf die exponierte Lage zur freien Landschaft hin hat der Gemeinderat beschlossen für das Gebiet einen Grünordnungsplan aufzustellen, der die Abgrenzung Bebauung ./ freie Landschaft markieren und einen Übergang der Nutzungsarten darstellen soll. Desweiteren ist in den Bebauungsvorschriften festgelegt, daß eine Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen erfolgt.

IV. Flächenbilanz

Bruttofläche	20.400 m ²
./ Straßenfläche	3.000 m ²
Nettofläche	17.400 m ²

V. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Versickerung, Altlasten

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Gießereistraße bzw. über die Nellenburgstraße. Ver- und Entsorgung erfolgen durch Erweiterung der bestehenden Netze. Im Rahmen des Verfahrens wurde geprüft, ob aufgrund der Untergrundverhältnisse Dachflächenwasser versickert werden kann. Eine Untersuchung der Fa. Geosond hat ergeben, daß die Untergrundverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen. Weiter hat die Untersuchung ergeben, daß kaum mit Altlasten gerechnet werden muß. Genauerer Aufschluß wird die Untersuchung der Fa. Hydro-Data geben, die derzeit im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes eine flächendeckende Erkundung durchführt.

Stadtbauamt im Dezember 1993