

Begründung zum Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kapf“ Stadtteil Espasingen

Das zu überplanende Gebiet ist überbaut.

Der nordöstlich an die Seestraße angrenzende Bereich war bisher durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Planungsrechtliche Festsetzungen, d.h., ein Bebauungsplan oder örtliche Bauvorschriften bestehen dort nicht. Nach dem nunmehr Lagerfläche vorherrscht, ist eine planerische Neuordnung der Fläche erforderlich. Dabei ist auch der Bestand des Obstgroßhandels „Grundler“ zu berücksichtigen.

Um ein verträgliches Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, sollte der bisher planungsrechtliche nicht erfasste Bereich überplant werden.

In den Planbereich sollen auch die Wohnbaugrundstücke bis zum Torkelplatz einbezogen werden, um einen geordneten Übergang zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung sicher zu stellen. Des weiteren sollen durch die Überplanungen auch die städtebaulichen Vorstellungen der Ortschaft für diesen Bereich einbezogen werden.

Nach Vorstellung der Ortschaft soll die im Ortskern vorhandene dörfliche Gebäudestruktur erhalten werden. Der Ortskern ist bis auf wenige Abweichungen geprägt durch Gebäude mit Lochfassade, Satteldach, sparsamen Dachaufbauten. Auf Grund dieser Struktur werden die Gestaltungsfestlegungen der örtlichen Bauvorschriften getroffen.

Die Festlegung der Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und der Bauweise erfolgt in Anlehnung an die bestehende Bebauung.

Der Abstand zur Verkehrsfläche ist notwendig, um das Lichtraumprofil der Seestraße offen zu halten. Die Festsetzung dient auch der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 53/2 wurde in den 70-iger Jahren ein Schrotthandel betrieben. Im Rahmen einer Erstverdachtserkundung wurde das Gelände untersucht. Im Rahmen der Untersuchung wurde festgestellt, dass eine Kontamination größerer Untergrundbereiche mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist und einer baulichen Nutzung nichts entgegensteht.

Das Landratsamt Konstanz hat im Rahmen des Verfahrens auf eine in der flächendeckenden historischen Erhebung festgestellte Verdachtsfläche im Bereich des geplanten MI hingewiesen. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ohne nähere Erkundung des Altstandortes eine sachgerechte Abwägung zum Bebauungsplan

nicht möglich sei. Da derzeit keine konkreten Bauabsichten in diesem Bereich bekannt sind, Haushaltsmittel für eine Untersuchung nicht zur Verfügung stehen und ein Rückgriff auf den Eigentümer nicht möglich ist, soll der Teilbereich für das geplante MI vorerst nicht beschlossen und in Kraft gesetzt werden.

Stockach im Juni 2002