

Bebauungsplan „Himmelreich III“ in Hindelwangen

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Erweiterung des südlich anschließenden Gewerbegebiets „Himmelreich II“. Das künftige Gewerbegebiet erweitert das Flächenangebot für Gewerbebetriebe im Anschluss an das bereits weitgehend überbaute Gebiet „Himmelreich II“ und bildet künftig den neuen Siedlungsrand.

Die Gestaltung des Siedlungsrandes und die Einbindung in die umgebende Landschaft wird durch geeignete grünordnerische Maßnahmen erreicht.

2. Verfahrensablauf

2.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Stadt Stockach am 18. 7. 2007 durch einen Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 4. 7. 2008 bekanntgemacht und damit die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet (bis 14. 8. 2008),

Die Stellungnahme des Landratsamts Konstanz enthält keine grundlegenden Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen werden positiv beurteilt, wobei eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorliegen einer ökologischen Bewertung der vorgeschlagenen Maßnahmen möglich ist.

Die übrigen am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erheben keine Einwendungen gegen die Planung. Der Energieversorger EnBW regt die Sicherung der bestehenden Freileitung durch die Festsetzung eines Leitungsrechts an, und schlägt vor, einen Hinweis auf notwendige Sicherheitsabstände zur Freileitung in den Plantext aufzunehmen.

Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gehen die Stellungnahmen von zwei Bürgern ein.

In einer Stellungnahme wird auf die notwendige Sicherung eines Grünzugs hingewiesen. In der zweiten Stellungnahme (einer Eigentümerin im benachbarten Gewerbegebiet „Himmelreich II“) werden grundsätzliche Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans vorgebracht, da erhebliche Störungen und Beeinträchtigungen (Gewerbe-, Vekfehrlärm- und Baustellenlärm) für die Wohnungen im Gewerbegebiet „Himmelreich II“ befürchtet werden; diese würden zu dauerhaft negativen Beeinträchtigungen der bestehenden „privilegierten, dauerhaften Wohnsitze“ führen.

2.1.1 Ergebnis der Abwägung

Die vom Landratsamt Konstanz und anderen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise sind berücksichtigt und entsprechend der jeweiligen Stellungnahme in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Abwägung der aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Belange:

Grünzug: Diese Stellungnahme bezieht sich tatsächlich auf einen Grünzug als Ersatz für einen im Zuge der Überplanung des Interkommunalen Gewerbegebiets „Blumhof“ aufgegebenen Grünzug. Dieser Grünzug ist im Regionalplan festgesetzt und liegt nördlich des Plangebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Himmelreich III“.

Grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan: Hinsichtlich der Wohnungen im Gewerbegebiet „Himmelreich II“ wird festgestellt, dass es sich hierbei um Betriebswohnungen im Zusammenhang mit Gewerbebetrieben handelt, die als solche beantragt und genehmigt worden sind. Die aus der gewerblichen Nutzung resultierenden Beeinträchtigungen (des bestehenden wie auch des künftigen Gewerbegebiets) sind daher zumutbar; ein Schutz dieser Wohnungen wie in einem Wohngebiet kann nicht beansprucht werden.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Der Offenlagenbeschluss des Gemeinderats erfolgte am 1.4. 2009; in der Zeit vom 11.5. bis 12.6. 2009 wurde der Bebauungsplan im Rathaus Stockach gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB von dem Bebauungsplan unterrichtet und zur Stellungnahme innerhalb des o.a. Zeitraums aufgefordert.

Die Stellungnahme des Landratsamts Konstanz enthält keine Einwände gegen die beabsichtigte Planung. Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen sind ausreichend.

Die übrigen am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erheben keine Einwendungen gegen die Planung.

Aus der Öffentlichkeit geht die Stellungnahme einer Eigentümerin im Gewerbegebiet „Himmelreich II“ ein. In der Stellungnahme werden erneut grundsätzliche Einwände gegen den Bebauungsplan formuliert, durch den die Verletzung subjektiver Rechte befürchtet werden. Im Einzelnen wird festgestellt, dass die Planung den städtebaulichen Zielen nicht entspreche, die Vorgaben der Landschaftsplanung missachte und dass es keinen städtebaulichen Bedarf für den Plan gebe. Außerdem wird festgestellt, dass die Planung zu einer „enteignungsgleichen Entwertung“ der Grundstücke in den Gebieten „Himmelreich I und II“ führe; für die Ausweisung von Gewerbefläche gebe es Alternativen, wodurch die vorliegende Planung unnötig wäre. Schließlich sei durch die Planung der „Gebietserhaltungsanspruch“ im Gewerbegebiet „Himmelreich II“ gefährdet.

2.2.1 Ergebnis der Abwägung.

Alle vom Landratsamt Konstanz, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise sind berücksichtigt und entsprechend der Stellungnahme in den Bebauungsplan eingearbeitet worden.

Die Stellungnahme der Eigentümerin stützt sich vor allem auf die Behauptung, es handle sich bei den Wohnungen im Gewerbegebiet um Wohnungen, die unabhängig von einem Gewerbebetrieb genehmigt wurden und ohne Bezug zum Gewerbebetrieb genutzt werden könnten, und die folglich einen Schutz vor Störungen und Beeinträchtigungen genießen würden wie Wohnungen in einem Wohn- oder Mischgebiet. Dies trifft nicht zu, da es sich bei den betreffenden Wohnungen um Wohnungen handelt, die Gewerbebetrieben zugeordnet und diesen untergeordnet sind. Aufgrund ihrer Lage in einem Gewerbegebiet ist Nutzern dieser Wohnungen ein höheres Maß an Beeinträchtigungen oder Störungen zuzumuten als Bewohnern in Wohn- oder Mischgebieten. Damit ist auch eine Entwertung der Wohnungen bzw. Grundstücke durch unverhältnismäßig hohe Belastungen nicht erkennbar.

Eine frühere Überlegung seitens der Stadt, im Anschluss an das Gewerbegebiet „Himmelreich II“ ein Misch- oder Wohngebiet zu entwickeln wurde bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans aufgegeben, der in diesem Bereich eine gewerbliche Baufläche ausweist. Der Bebauungsplan orientiert sich demnach an den städtebaulichen Zielen der Stadt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die in der Stellungnahme bezeichneten Alternativen für die Ausweisung von Gewerbegrundstücken bestehen tatsächlich nicht, da es sich bei einem Gebiet um ein Industriegebiet handelt, in dem anderen Gewerbegebiet können keine kleinen Grundstücke gebildet werden, für die Gewerbegebiet „Himmelreich III“ vorgesehen ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden. Für einige Umweltbelange wird durch die durchgeführte Kompensationsmaßnahme vielmehr eine deutliche Verbesserung der bestehenden Situation erzielt.

2.3 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Himmelreich III“ wurde vom Gemeinderat der Stadt Stockach am 07.10. 2009 als Satzung beschlossen und ist nach der Bekanntmachung rechtskräftig.

Stockach, 08.10.2009