

**Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof
Stadt Stockach / Gemeinde Bodman-Ludwigshafen**

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan
„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET BLUMHOF“

1. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Stockach und die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen haben beschlossen, die gewerbliche Ansiedlung beider Gemeinden zur Schaffung neuer und zum Erhalt bestehender Arbeitsplätze durch ein gemeinsames Gewerbegebiet zu sichern. Neben den bereits bestehenden Flächen im Hardt (Stadt Stockach) für Industriebetriebe soll auch für das örtliche Handwerk und Gewerbe langfristig eine Entwicklungsmöglichkeit geschaffen werden. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen wurden dazu die Flächen an der Autobahnabfahrt Stockach-Ost ausgewählt. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit soll eine Verbesserung der strukturellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Raumes erreicht werden. Durch das IKG Blumhof soll das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen insgesamt nicht quantitativ, sondern qualitativ verändert werden.

Am 21.07.2003 hat der Zweckverband IKG Blumhof die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

2. LANDESENTWICKLUNGSPLAN BADEN-WÜRTTEMBERG UND REGIONALPLAN 2000

Der neue Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg weist die Stadt Stockach als Mittelzentrum aus. Gemäß Regionalplan 2000 ist sie Schwerpunkt für Dienstleistungen sowie für Gewerbe und Industrie innerhalb der Entwicklungsachse und soll u.a. Entlastungsfunktion für den Bodensee-Uferbereich übernehmen. Die Stadt Stockach strebt an, den Schwerpunkt der langfristigen Gewerbeentwicklung in das interkommunale Gewerbegebiet Blumhof zu verlagern.

Die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung. Die bestehenden un bebauten Gewerbeflächen sind aus Sicht der Ökologie bzw. zum Schutz des Landschaftsbildes am Bodensee als nachrangig geeignet für eine Gewerbeansiedlung anzusehen. Die Gemeinde sieht in dem interkommunalen Gewerbegebiet (IKG) die Chance, bestehende „störende“ Gewerbebetriebe aus dem Ort auszusiedeln. Bodman-Ludwigshafen ist bestrebt, den Status „Eigenentwickler“ beizubehalten, das bedeutet, dass der Anteil der Gemeinde an dem IKG auf ein entsprechendes Maß beschränkt werden muss.

Nach Plansatz 2.0.1 des Regionalplanes 2000 ist die interkommunale Zusammenarbeit zu fördern. Eine gemeinsame Ausweisung und Nutzung von Industrie- und Gewerbegebieten im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit soll zur Konzentration des Flächenbedarfs und zur optimalen Ausnutzung des Flächenpotentials führen (Plansatz 2.6.1).

Sowohl in der Stadt Stockach als auch in der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen waren zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplanes 2000 Flächen für gewerbliche An-

siedlungen vorgesehen, die aus heutiger Sicht insbesondere aus ökologischen Gründen nicht mehr vertretbar wären. Dies hat jedoch erst die ausführliche Diskussion bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2010 der VVG Stockach gezeigt. Durch die Ausweisung des interkommunalen Gewerbegebietes Blumhof besteht somit für die Bodenseegemeinde Bodman-Ludwigshafen die Möglichkeit, störende Betriebe auszulagern, Fehlentwicklungen zurückzunehmen und das Orts- und Landschaftsbild zu bewahren bzw. zu verbessern.

Der Bereich des IKG Blumhof war im Regionalplan 2000 als regionaler Grünzug ausgewiesen. Um die Planungen für dieses Gewerbegebiet aufnehmen zu können war Voraussetzung, dass der Regionalplan geändert und die Fläche aus dem regionalen Grünzug herausgenommen wurde. Die Änderung des Regionalplanes wurde von der Verbandsversammlung Hochrhein-Bodensee am 22.07.2003 beschlossen.

3. ZWECKVERBAND

Um den Beschluss endgültig umzusetzen, wurde am 22.07.2003 ein raumordnerischer Vertrag zwischen der Stadt Stockach, der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen und dem Regionalverband Hochrhein-Bodensee geschlossen, der gewährleisten soll, dass sich die Stadt Stockach und die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen bei der Umsetzung der Planung des Gewerbegebietes an die Vorgaben der Regionalplanung halten. In diesem Vertrag wird insbesondere der Verteilerschlüssel im künftigen Zweckverband (Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Blumhof“, eine Körperschaft des öffentlichen Rechts zur Durchführung der gemeinsamen Aufgabe) vereinbart, der den Status von Bodman-Ludwigshafen als Eigenentwickler bzw. von Stockach als Mittelzentrum zu berücksichtigen hat. Danach darf der Anteil von Bodman-Ludwigshafen am IKG Blumhof ein Drittel nicht übersteigen.

Der Vertrag enthält weiter „Vorgaben an die Bauleitplanung“ (§ 4 des Vertrages):

„Die Stadt Stockach und die Gemeinde Bodman-Ludwigshafen verpflichten sich, den derzeit gültigen Flächennutzungsplan der VVG Stockach vom 27.07.2001, wirksam seit 22.09.2001, in der Art zu ändern, dass die mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Regionalplanes 2000 entstehenden Verstöße gegen die Ziele der Regionalplanung (Überlagerung einzelner Bauflächen mit den Erweiterungen des regionalen Grünzuges, die als Ausgleichsflächen in der 5. Regionalplanänderung vorgesehen sind) ausgeräumt werden können, d.h. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen im Bereich Mittlere Breite/Ried und im Bereich Gäßleäcker der Gemeinde Bodman-Ludwigshafen sowie im Bereich der Papiermühle und im Bereich Sägenloh-Gewerbegebiet Himmelreich der Stadt Stockach werden den Ausweisungen des Regionalplans angepasst (Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB).

Zum Schutz der Einzelhandelssituation in den beiden Gemeinden soll zentrenrelevanter Einzelhandel im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes ausgeschlossen werden.“

In § 6 des Vertrages wird die „Beachtung von Natur und Landschaft“ gefordert:

„Es besteht Einvernehmen, dass die Nutzung im Interkommunalen Gewerbegebiet Blumhof so erfolgen soll, dass die Natur- und Kulturlandschaft des Bodenseeraumes auch für kommende Generationen erhalten bleibt.“

4. LAGE UND GRÖSSE DES PLANUNGSGBIETES

Das IKG Blumhof liegt unmittelbar an der Autobahnauffahrt Stockach-Ost zwischen der B 31 alt und neu an einem attraktiven infrastrukturellen Standort. Am geplanten Standort verläuft die Autobahn auf einer Böschung und stellt damit bereits eine deutliche Barriere im Landschaftsbild dar. Durch den unmittelbar südlichen Anschluss an diese Böschung wird durch das geplante Gewerbegebiet die Landschaft nicht zusätzlich zerschnitten und eine „Inselwirkung“ trotz des fehlenden Siedlungszusammenhanges vermieden. Durch eine angemessene landschaftliche Einbindung des geplanten Gewerbegebietes sollen mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert werden.

Aufgrund der günstigen Topographie mit in weiten Teilen geringen Höhenunterschieden ist die geplante Fläche für eine gewerbliche Ansiedlung als gut geeignet anzusehen.

Im einzelnen wird das Gebiet begrenzt:

- im Norden von der A 98 und der B 31 neu
- im Westen von einem landwirtschaftlichen Weg östlich der Grundstücke Flst. Nr. 2921 und 2922 sowie im südlichen Anschluss von der B 31 alt
- im Osten von einem Waldgebiet bzw. einer landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Blumhof.

Die exakten Grenzen des Planungsgebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 23,60 ha.

5. ERSCHLIESSUNG

5.1 STRASSEN

Ziel der Planung ist es, die Verkehrsflächen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, dass zur Erschließung der Bauflächen zwingend erforderlich ist und sie so zu gestalten, dass möglichst gut nutzbare Grundstücke sowie eine maximale Variabilität der Grundstücksgrößen ermöglicht werden.

Es soll eine gute Orientierbarkeit im Gewerbegebiet erreicht werden. Ein differenziertes und großzügiges, die Straßen begleitendes Grünkonzept soll dies unterstützen und gleichzeitig zur Einbindung in die Landschaft beitragen.

Das Gewerbegebiet wird über einen neuen Anschluss in Form eines Kreisverkehrsplatzes an die B 31 alt an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Kreisverkehrsplatz soll gleichzeitig eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der B 31 alt bewirken. Er wurde auch gewählt, da er erheblich weniger Fläche in Anspruch nimmt, als einfache Einmündungen mit den dazu notwendigen Abbiegespuren.

Der Anschluss mündet nach einer Grundstückstiefe in einen weiteren Kreisverkehrsplatz, von dem aus der Verkehr innerhalb des Gebietes verteilt wird.

Zwei Haupterschließungsstraßen treffen hier aufeinander, die das Gebiet durch ihre Ausformung und die begleitende Begrünung maßgeblich prägen werden:

Eine Straße wird weitergeführt in Richtung Osten zum „Blumhof“ und weiter nach Laubegg. Sie wird innerhalb des Planungsgebietes begleitet von einer breiten öffentlichen Grünfläche (ca. 18 m), die eine deutliche, grüne Zäsur darstellen, gleichzeitig eine Überleitung und Verbindung in die im Osten angrenzende freie Landschaft bilden und als Fläche für die Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser dienen soll. In diese Fläche wird auch ein öffentlicher Fuß- und Radweg integriert.

Die eigentliche Haupteerschließungsachse des Gewerbegebietes bildet die in nord-südlicher Ausrichtung verlaufende Allee. Die Allee erhält eine markante Betonung durch ihre Bepflanzung mit schlanken, hohen Laubbäumen als einem in der Bodensee-landschaft typischen Landschaftselement, das eine starke Fernwirkung entfalten und als Erkennungszeichen von außen wahrgenommen werden kann.

Die beiden Haupteerschließungsstraßen werden mit zwei weiteren Straßen verknüpft in die Tiefe des Planungsgebietes, so dass Ringstraßen entstehen.

Die Bauflächen ganz im Süden des Gebietes können durch eine Verlängerung der Allee nach der Einmündung der Ringstraße erschlossen werden. Die Allee soll nur so weit geführt werden, wie es die zukünftige Grundstücksgliederung erfordert. Die Fläche für die mögliche Verlängerung der Allee bis zur südlichen Planungsgebietsgrenze wird als Vorbehaltsfläche für Verkehrsanlagen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Süden des Planungsgebietes wird eine Fläche für einen möglichen zweiten Anschluss an die B 31 alt freigehalten und als Vorbehaltsfläche für öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Der Anschluss soll nur erfolgen, wenn dies später nach Realisierung des Gebietes als zwingend erforderlich festgestellt werden sollte. Voraussetzung ist die Abstufung der B 31 alt zur Kreisstraße, die vorgesehen ist, sobald die B 31 neu durchgängig hergestellt ist. In diesem Falle kann möglicherweise auf jetzt erforderliche Abbiegespuren verzichtet werden.

Die Allee ist mit einer Breite von 6,5 m, beidseitigen Grünstreifen (2,5 m) mit Längspar-kierungsmöglichkeiten zwischen den Bäumen und Gehwegen mit 1,5 m Breite geplant. Die Straßen zum Blumhof wird ebenfalls mit 6,5 m ausgebaut. Auf der Südseite sind öffentliche Parkplätze angelegt, ein Geh- und Radweg befindet sich in der begleitenden öffentlichen Grünfläche.

Die übrigen Straßen erhalten eine Breite von 6,0 m und einseitige, 1,5 m breite Gehwege.

Der Anschluss der bestehenden Straße in Richtung Laubegg und die Ver- und Entsorgung des Blumhofes sind während der gesamten Bauzeit sicherzustellen.

Ergänzende Wege

Parallel zur Autobahn A 98 verläuft unterhalb der Autobahnböschung ein Weg, der innerhalb des Planungsgebietes als Fuß- und Radweg und als landwirtschaftlicher Weg erhalten wird. Er wird mit dem nördlichen Ende der Allee verbunden.

Zwischen dem „Blumhof“ und dem Autobahndurchlass an der nordöstlichen Grenze des Planungsgebietes wird ein Geh- und Radweg bzw. ein landwirtschaftlicher Weg aufgenommen.

Ganz im Süden kann zwischen dem Ende der Allee und dem das Gebiet im Süden begrenzenden landwirtschaftlichen Weg in der Vorbehaltsfläche für öffentliche Verkehrsflächen eine Fußwegverbindung geschaffen werden, auch wenn die Straßenfortführung nicht erfolgt.

ÖPNV-Anbindung

Im Eingangsbereich zum Gewerbegebiet zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen ist auf der Nordseite eine Bushaltestelle geplant. Der Bus wird das Gebiet nicht durchfahren, sondern am inneren Kreisverkehrsplatz wieder wenden.

Abschnittsbildung

Eine Abschnittsbildung ist problemlos möglich. Es wird empfohlen, die Abschnitte von Norden nach Süden zu entwickeln abgestimmt auf die Abwasserbeseitigung und die Oberflächenentwässerung des Gebietes.

5.2 ENTWÄSSERUNG

Planung und Begründung: Gütthler Ingenieurteam, Waldshut-Tiengen

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das heißt, Schmutzwasser und Regenwasser werden in getrennt Kanälen bzw. Mulden abgeleitet.

5.2.1 Schmutzwasser

5.2.1.1 Kanäle

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers aus den jeweils erschlossenen Gewerbegrundstücken erfolgt über Anschlussschächte an Schmutzwasserkanäle DN 250. Diese sollen größtenteils in der Straße verlegt werden. Der Anschluss erfolgt an das Mischsystem der Ortskanalisation der Stadt Stockach, und erfordert dadurch eine Verbesserung der Mischwasserbehandlung im Stadtgebiet. Siehe Kapitel 0.

Die Anschlussmöglichkeit besteht bereits. Es wurde im Zuge des Gehwegbaus an der B31 ein Anschlusskanal bis an die Gewebegebietsgrenze gebaut.

5.2.1.2 Mischwasserbehandlung

Durch die Einleitung von Schmutzwasser in das Mischentwässerungssystem der Stadt Stockach erhöht sich dort die Schmutzkonzentration. Daraus ergibt sich eine Vergrößerung der erforderlichen Becken zur Mischwasserbehandlung.

Um die Auswirkungen der Schmutzwassereinleitung aus dem Gewerbegebiet Blumhof in die Mischwasserkanalisation zu kompensieren sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Einbau eines Reglers bei Abflussbremse[®] 4 im Gebiet 9 (Drosselabfluss 55l/s)
- Einbau einer Schwingbremse[®] mit Regler in Schacht 09_1374 004 (Drosselabfluss 35l/s)

Die aus diesen Maßnahmen resultierenden Kosten sind in die Gesamtkosten einzubeziehen.

5.2.2 Regenwasser

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt verzögert und vergleichmäßig in den Bühlhofgraben für den nördlichen Teil und in den Mühlbach für den südlichen Teil des Gebiets. Die Ableitung des Regenwassers muss so stark verzögert erfolgen, dass dem Mühlbach keine größeren Wassermengen als bisher zufließen.

Bei der Ableitung des Regenwassers wird grundsätzlich unterschiedlich für:

5.2.2.1 Grundstücksentwässerung

Bei der Grundstücksentwässerung muss zwischen wenig und stark verschmutzten Flächen differenziert werden. Für Regenwasser von stark verschmutzten Flächen muss eine Vorbehandlung auf dem Grundstück erfolgen. Dies betrifft schätzungsweise 40 % der befestigten Grundstücksflächen.

Das vorbehandelte bzw. gering verschmutzte Regenwasser wird über Versickerungsmulden und Retentionsflächen zum Retentionsteich geleitet.

Als Vorflut dient der Bühlhofgraben.

Für die Grundstücke, die ihr Regenwasser nicht in eine Versickerungsmulde ableiten können ist zusätzlich zur Vorbehandlung eine Retention durch Zisternen auf den

Grundstücken notwendig, von dort erfolgt die Ableitung in den Regenwasserkanal bzw. in den Bühlhofgraben.

5.2.2.2 Straßenentwässerung

Das aus Niederschlägen anfallende Straßenwasser wird über Straßeneinläufe an ein Regenwasserkanal angeschlossen. An zwei Stellen wird das anfallende Straßenwasser gemäß nächstem Absatz behandelt und gemeinsam mit dem Abfluss aus den Grundstücken verzögert und vergleichmäßig an den Vorfluter weitergeleitet.

5.2.2.3 Straßenwasserbehandlung

Das Straßenwasser wird in zwei vertikal durchströmten Retentionsbodenfilterbecken behandelt, denen jeweils ein Regenklärbecken ohne Dauerstau mit 50m³ zum Auffangen des Schmutzstoßes vorgeschaltet ist. Die oberen 2/3 des Beckeninhalts werden mittels Pumpe dem Filterbecken zugeführt, das untere Drittel wird in den Schmutzwasserkanal gepumpt. Zur Reinigung wird das RKB mit einer Spülvorrichtung ausgestattet. Eine Tauchwand für die Rückhaltung von Leichtstoffen wird vorgesehen.

5.2.3 Hydraulische Berechnung

Die hydraulischen Berechnungen wurden mit dem Programm DYNA von Pecher Software GmbH hydrodynamisch durchgeführt.

Für die Bemessung der Regenwasserkanäle wurde mit Widerkehrzeit von drei Jahren gerechnet, für die Bemessung der Retentionsmulden wurde mit einer Widerkehrzeit von achtzig bzw. hundert Jahren gerechnet.

5.2.4 Trinkwasserversorgung

Im Zuge der Schmutzwasserkanalarbeiten sollen die Leitungen zur Trinkwasserversorgung mitgelegt und möglichst als Ringleitung ausgebildet werden. Die Versorgung ist sichergestellt.

5.2.5 Sonstige Medienleitungen

Im Zuge der Tiefbauarbeiten werden die Verkabelungen für Strom und Telekom soweit wie möglich im öffentlichen Bereich verlegt. Abklärungen hierüber sind mit den einzelnen Medienvertretern vorzunehmen.

5.2.6 Baukosten

Die Baukosten für die reine Entwässerung – also nur Regenwasserbehandlung, Regenwasser- und Schmutzwasserableitung inkl. Nebenkosten – werden auf ca. 3,0 Mio € brutto geschätzt.

5.2.7 Durchführung der Maßnahme

Die Durchführung erfolgt in Bauabschnitten und soll nach den Genehmigungen begonnen werden.

5.3 WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von rechtskräftigen oder künftigen Wasserschutzgebieten.

5.4 FREILEITUNGEN

Im Planungsgebiet befinden sich eine 0,4 kV- und eine 20-kV-Freileitung der EnBW Regional AG, die beide prinzipiell verkabelt werden können und sollen. Für die 20-kV-Leitung sind zwei Kabelendmasten erforderlich. Die Kosten für die Verlegung müssen

teilweise vom Verursacher übernommen werden. Entsprechende Abstimmungen mit der EnBW Regional AG müssen vorgenommen werden.

5.5 ELEKTROVERSORGUNG

Die Elektroversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch ein zu erstellendes 0,4-kV- und ein 20-kV-Kabelnetz mit zugehörigen Umspannstationen und Kabelverteilerschränken. Die Dimensionierung wird in engster Abstimmung zwischen EnBW und dem Zweckverband erfolgen.

5.6 BAUGRUNDUNTERSUCHUNG

Das Ingenieurbüro geopro GmbH wurde mit der ingenieurgeologischen Untersuchung zur allgemeinen Bebaubarkeit beauftragt. In dem Bericht vom 30.03.2004 werden die vorgefundenen Untergrundverhältnisse beschrieben.

Zusammenfassend wird festgestellt, „dass die Kiese und Sande sowie die Grundmoräne und auch die Molasse einen zur Bebauung geeigneten Baugrund darstellen, der aber erst in größerer Tiefe (ab rund 5 m unter Gelände) vorhanden ist. In den oberen Bodenschichten (Mutterboden, Verwitterungsschicht, Torfe und Mudden sowie Abschlämmsmassen) ist eine Gründung nur bedingt möglich.“ (Seite 9 des Berichts)

Die Gründungsmöglichkeiten werden ausgeführt und darauf hingewiesen, dass der Baugrund im Einzelfall an Ort und Stelle überprüft werden muss. Der Baugrund wurde auf der Grundlage von 25 Bohrungen beschrieben und beurteilt. Abweichungen im Schichtenaufbau zwischen den Aufschlusspunkten sind wegen der Größe des Baugebiets nicht auszuschließen. Der vorliegende Bericht zur Bebaubarkeit stellt deshalb kein Baugrundgutachten für ein konkretes Gebäude dar.

Auf den Bericht wird verwiesen.

6. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Ein wichtiges Ziel und Vorgabe an die Gestaltung des Gewerbegebietes ist eine gute Einbindung in die empfindliche Bodenseelandschaft. Diesem Ziel soll vor allem durch eine starke Randbegrünung, das Gebiet gliedernde Grünflächen (insbesondere zum „Blumhof“ und großzügige Erweiterung im Bereich des Bachbiotops) und eine angemessene Höhenentwicklung der Bebauung entsprochen werden.

Um dem Gebot der Nachhaltigkeit zu entsprechen und eine Flächenverschwendung zu verhindern, ist eine angemessene Verdichtung anzustreben. Da das Gebiet aufgrund seiner Größe nicht kurzfristig bebaut werden wird, sind sinnvolle Bauabschnitte zu bilden, die in sich jeweils abgeschlossen wirken. Für nicht kurzfristig für eine gewerbliche Nutzung benötigte Flächen ist eine Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung oder eine landschaftsbezogene Interimsnutzung zu überlegen, damit keine störenden Branchen entstehen.

Besondere Festsetzungen sind für die Bebauung und die Freiflächengestaltung entlang der geplanten Allee vorgesehen, da diese einen wesentlichen Beitrag zum Gesamterscheinungsbild und Image des Gewerbegebietes leisten. Um eine markante Gesamtwirkung zu erzielen, soll eine gebaute, wirksame Raumkante entstehen. Es sind deshalb Baulinien und Mindestgebäudehöhen festgesetzt. Um eine gewisse Flexibilität für die Gestaltung auf den Baugrundstücken zu eröffnen, muss je Grundstück nur auf eine Länge von 12 m an die Baulinie herangebaut werden. Damit kann das o.g. Ziel und gleichzeitig eine gewisse Auflockerung in der Straßenabwicklung erreicht werden.

Im übrigen Gebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Ausweisung von Baugrenzen definiert mit einem Abstand von i.d.R. 5 m hinter den öffentlichen Verkehrsflächen.

Für das gesamte Gebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 12 m ausgewiesen, das entspricht ca. 4 Bürogeschossen, entlang der Allee zusätzlich eine Mindesthöhe von 8 m. Auf den Flächen GE 1 und GE 3 darf die Maximalhöhe ausnahmsweise überschritten werden und zwar bis zu 14 m, sofern dies für den Betriebsablauf erforderlich ist.

Im Bebauungsplan sind mögliche Grundstücksgrenzen vorschlagen. Bei der Realisierung können die Grundstücke je nach Bedarf gestaltet werden. Die Erschließung ermöglicht die Bildung größerer oder kleinerer Grundstücke. Sofern Grundstücke in zweiter Reihe entstehen sollten, sind diese über private Zufahrten zu erschließen.

Art der Nutzung

Das ganze Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Ausgeschlossen werden

- zentrenrelevanter Einzelhandel, um die Ortskerne von Stockach und Bodman-Ludwigshafen nicht zu schwächen (Liste der zentrenrelevanten Sortimente siehe Anlage 1 zu den Bebauungsvorschriften)
- Vergnügungsstätten zur Qualitätssicherung des Gewerbebestandes
- Tankstellen
- selbständige Lagerflächen und Lagerhäuser, die dem Ziel der Verdichtung und der Schaffung von Arbeitsplätzen zuwider laufen würden.

Eine Ausnahme von den o.g. Ausschlüssen bildet eine Verkaufsstelle für landwirtschaftliche Erzeugnisse aus eigener Herstellung. Diese wird im Planungsgebiet zugelassen, da sie heute bereits an gleichem Standort vorhanden ist.

Die Grundstücke unterhalb des Waldes sind aufgrund der topographischen Situation in erster Linie für die Errichtung von Dienstleistungsbetrieben (Büronutzung) geeignet.

Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen sind nur ausnahmsweise und im Regelfall nur eine je Betrieb zugelassen. Bei Betrieben mit Grundstückgrößen von mehr als 3 ha ist ausnahmsweise eine zweite Wohnung zulässig.

Die Wohnungen sind zwingend in die Gewerbebebauung zu integrieren, d.h. freistehende Wohngebäude können nicht erstellt werden. Die zulässigen Wohnflächen werden begrenzt. Mit diesen Festsetzungen sollen mögliche Konflikte zwischen einer Wohnnutzung und den gewerblichen Nutzungen minimiert werden, insbesondere auch für den Fall, dass Betriebe mit Dreischichtbetrieb angesiedelt werden.

Der „Blumhof“ mit Teilen der bestehenden Gebäude ist wegen seiner „zentralen“ und gleichzeitig Randlage im Übergang zur freien Landschaft hervorragend für eine Einrichtung der Gastronomie geeignet. Da sich das Gewerbegebiet abseits der Ortslagen befindet, ist eine solche Einrichtung für die zukünftig hier arbeitenden Menschen wünschenswert.

Stellplätze und Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Das Erscheinungsbild des Gewerbegebietes wird wesentlich geprägt durch die Straßenräume und die Gestaltung der an diese angrenzenden Bereiche der Baugrundstücke.

cke. Um zu verhindern, dass die Straßen optisch durch zusätzlich versiegelte Flächen aufgeweitet werden, müssen mindestens 50 % der Flächen zwischen der Straße und der überbaubaren Grundstücksfläche begrünt werden. Auf den übrigen 50 % dieser Fläche können Zufahrten, Zugänge und Stellplätze angelegt werden.

Stellplätze können nur dann von der Straße direkt aus angefahren werden, wenn kein Gehweg dazwischen liegt. Dieser darf nur für die zulässigen Grundstückszufahrten überfahren werden.

Entlang der Allee ist auf den Baugrundstücken ein 2 m breiter Grünstreifen, der nur für Zufahrten, Zugänge unterbrochen werden darf, festgesetzt. Stellplätze können hier nur über die Zufahrt hinter diesem Grünstreifen angelegt werden und selbstverständlich auf den sonstigen Grundstücksflächen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nicht zugelassen. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden sehr großzügig ausgewiesen, so dass hier ausreichend Raum für die Unterbringung dieser Nutzungen gegeben ist. Lediglich 5 m bis 7 m breite Streifen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – hier sind u.a. Stellplätze zulässig - sowie geringe Abstände zu den festgesetzten Grünflächen (Biotopentwicklungsflächen, Waldrand usw.) liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Da das städtebauliche Erscheinungsbild und damit die Qualität des Gewerbegebietes wesentlich von dem Eindruck des öffentlichen Straßenraumes abhängig ist und dieser in erster Linie von den zukünftigen Gebäuden geprägt sein soll, soll der Einbau von Nebenanlagen (wie z.B. Schuppen) und Garagen in diesen Streifen unterbleiben. An den Rändern zu den Grünflächen soll mit den bereits geringen Abständen eine Sicherung dieser Flächen erfolgen.

7. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit den örtlichen Bauvorschriften sollen die gestalterischen Absichten unterstützt werden. Sie beziehen sich in erster Linie auf

- die Dachlandschaft:
Es soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft gestaltet werden, um aus der Fernsicht ein weitgehend ruhiges Erscheinungsbild zu erzeugen. Es werden deshalb Dächer festgesetzt, die eine Dachneigung von 10 ° nicht überschreiten. Der Verzicht auf die Festsetzung einer bestimmten Dachform eröffnet für die zukünftigen Grundstückseigentümer einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.
Die Dachneigung ist hervorragend für eine extensive Dachbegrünung geeignet, die ebenfalls aus Gründen der Einsehbarkeit und zur Verlangsamung des Oberflächenwasserabflusses festgesetzt ist. Eine Abweichung von dieser Festsetzung ist dann möglich, wenn eine alternative, gleichwertige Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück nachgewiesen wird.
- Werbeanlagen:
werden hinsichtlich ihrer Gestaltung und dem Ort der Anbringung wegen ihrer prägenden Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild des Gebietes begrenzt. Sie sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, an und auf Dächern nur ausnahmsweise. Außerhalb der überbaubaren Flächen ist im Eingangsbereich des Gewerbegebietes zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen auf der Südseite eine Sammelwerbeanlage zur Orientierung vorgesehen.
- Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen, Einfriedigungen, Gestaltung der Stellplätze und sonstiger Freianlagen.

Mit Einfriedigungen ist ein Abstand von 1 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Entlang der Allee können Einfriedigungen in den 2 m breiten, aus gestalterischen Gründen zu begrünenden Streifen gesetzt werden. Die übrige Grundstücksnutzung wird durch das Zurückversetzen in keiner Weise beeinträchtigt. Im übrigen Gebiet, in dem die Straßen i.d.R. lediglich eine Breite von 6,0 m aufweisen, ist der Abstand aus Sicherheitsgründen geboten. Bei Pflanzung von Hecken als Einfriedigungen ist der Abstand als Pflanzabstand zu verstehen. Er ist erforderlich, damit Hecken den öffentlichen Straßenraum nicht einengen.
Im übrigen siehe hierzu auch die Begründung zum Grünordnungsplan.

8. LANDSCHAFT UND GRÜNORDNUNG

8.1 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes in einem besonders sensiblen Naturraum wird zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan aufgestellt.
Der Grünordnungsplan wird von den Landschaftsplanern 365°, Überlingen, erarbeitet.
Auf die Begründung zum Grünordnungsplan wird verwiesen.

8.2 § 24 a – BIOTOPE

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich zwei § 24 a – Biotop - Sumpfschilfröhricht und Mädesüß Hochstaudenflur – auf die Ausführungen im Grünordnungsplan wird verwiesen.

8.3 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Da das geplante Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen. Der erforderliche Ausgleich kann trotz der innerhalb des Gebietes geplanten Entwicklung des Mühlbachs zu einem flächenhaft hochwertigen Biotop, den Grünzonen und Minimierungsmaßnahmen nicht innerhalb des Planungsgebietes realisiert werden. Zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie zu den geplanten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes siehe Grünordnungsplan.

8.4 GEWÄSSER

Im Planungsgebiet befindet sich der Mühlbach (Gewässer II. Ordnung), der durch seine Lage im nördlichen Teilgebiet eine gewerbliche Entwicklung stark behindern würde. Das in ost-westlicher Richtung verlaufende Teilstück wird deshalb in den von Bebauung freizuhaltenden 40 m breiten Abstandsstreifen an der A 98 bzw. an der B 31 neu verlegt. Dabei wird ein hinreichend breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt. Insgesamt soll das Gewässer durch entsprechende Maßnahmen renaturiert und damit langfristig verbessert werden.

Für die Gewässerverlegung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
Zur Gestaltung des Gewässers siehe Grünordnungsplan.

8.5 WALD

Im Südosten grenzt das Planungsgebiet an Wald. Mit der Bebauung ist der gesetzliche Waldabstand von 30 m eingehalten.

Da bei der Planung die vorhandene Anbindung südlich des „Blumhofes“ aufgenommen und die vorhandene Wegebeziehung ganz im Süden des Planungsgebietes nicht verändert wird, ist die Erschließung des Waldes sichergestellt.

9. FLURBEREINIGUNGSVERFAHREN

Das „IKG Blumhof“ liegt vollständig im Verfahrensgebiet der laufenden Flurneuerung Stockach / Bodman-Ludwigshafen (B 31). Durch die Planung hat sich der eigentumsrechtliche Vollzug der Besitzregelung verzögert, so dass der alte Grundstücksbestand gemäß Liegenschaftskataster und Grundbuch noch Rechtskraft hat. Wegen der zu erwartenden Probleme bei der wertgleichen Abfindung der Grundstückseigentümer, ist nicht damit zu rechnen, dass bis zum geplanten Baubeginn die neuen Grundstücke Rechtskraft erlangen.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Behördenvoranhörung wurde deshalb die Planungsgebietsgrenze nochmals dahingehend korrigiert, dass keine Konflikte mit der laufenden Flurneuerung zu erwarten sind. Sie verläuft nun mit den zur Zeit rechtsgültigen, also alten Grundstücksgrenzen.

10. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Insgesamt nimmt der Bebauungsplan „IKG Blumhof“ eine Fläche von 23,61 ha ein. Die geplante Gewerbefläche umfasst knapp 16 ha. Hinzu kommen Verkehrsflächen, Retentions- und Grünflächen.

Die geplante anrechenbare Neuversiegelung beträgt 14,06 ha.

Umweltbelang	Ausprägung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Mischgebiete mit Wohnnutzung (Bühlhof, Airach) im Abstand von 300 - 500m - keine bis stark eingeschränkte Erholungsnutzung (keine Wege, Gebiet selbst bisher nicht zugänglich) - landwirtschaftlichen Vorrangflächen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Ackerbiotope von geringer bis mittlerer Wertigkeit - am Bühlhofgraben nach §24a NatSchG geschützte Feuchtbiotope (Seggenriede, Hochstauden und feuchte Feldgehölze) von mittlerer Bedeutung - ca. 50 überwiegend junge bis mittelalte Gehölze an der Hofstelle Blumhof und entlang des Bühlhofgrabens - Waldrand wenig strukturiert und ohne Saum
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> - Ackerflächen von geringer, für Laufkäfer von mittlerer Bedeutung - Brachen und Bach von mittlerer Bedeutung für Vögel und Laufkäfer - Waldrand hat Bedeutung als Jagdrevier für Fledermäuse - Bühlhofgraben besitzt durch naturfernen Zustand und Isolation geringe bis keine Bedeutung für Wasserlebewesen (Amphibien, Makrozoobenthos und Muscheln)
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - überwiegend Böden mit hoher Funktionserfüllung insbesondere als Standort für Kulturpflanzen, als Filter und Puffer und Ausgleichskörper im Wasserhaushalt - Bestand von 1,26 ha versiegelte Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - oberflächennahes Schichtgrundwasser (0,5 bis 3,7m Tiefe) - Böden mit hoher Filter- und Pufferfunktion - mittlere Grundwasserneubildungsrate

	- Bühlhofgraben als naturfernes Oberflächengewässer
Klima	- Ackerflächen fungieren Kaltluftproduktionsfläche - Hauptwindrichtung aus Süd – Südwesten bis Nordwest - Kaltluftabfluss Richtung Ludwigshafen von untergeordneter Bedeutung
Luft	- Vorbelastungen durch Verkehrsimmissionen der B 31 neu und B 31 alt
Landschaft	- Plangebiet relativ ausgeräumt, wenige Gehölzstrukturen entlang des Bühlhofgrabens und am Blumhof - Einsehbar von umliegenden Anhöhen - Großräumiger Landschaftsraum als bisher kaum bebaute Kulturlandschaft erlebbar. - Zerschneidungswirkung durch Straßentrassen, Verlärmung
Kulturgüter	- keine bekannt
Sachgüter	- landwirtschaftliche Gebäude und Sonderkulturen
Wechselwirkungen	- vielfältig, insbesondere zwischen menschlicher Nutzung (Landwirtschaft, Verkehr) und Pflanzen, Tiere, Landschaft / Erholung

Tab. 10: Ausprägung der Umweltbelange

Das Plangebiet hat aktuell aufgrund seiner Vorbelastungen im regionalen Zusammenhang eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Durch die dargestellten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die dargestellten erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt, die Landschaft und potenzielle Beeinträchtigungen für den Menschen auf ein unerhebliches Minimum reduziert bzw. ausgeglichen werden.

Als Minimierungs- bzw. Kompensationsflächen stehen im Bebauungsplangebiet ca. 5,3 ha naturnah bzw. landschaftsgerecht gestaltete Flächen zur Verfügung. Sie stellen Kompensationsmaßnahmen insbesondere für das Schutzgut Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser dar.

Für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere verbleibt ein externer Kompensationsbedarf.

Dieser kann im Großen und Kleinen Ried westlich von Bodman realisiert werden. Dort erfolgt auf einer Fläche von ca. 10,5 ha eine Umwandlung von Ackerflächen auf anmoorigen Böden mit teilweise hoher Erfüllung der Bodenfunktionen in extensive Mähwiesen oder Rinderweiden.

Durch eine vorzeitige bis zeitgleiche Realisierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen können die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt voll umfänglich kompensiert werden.

Die Einbindung der Siedlungsfläche in das Landschaftsbild erfordert einen Zeitrahmen von mindestens ca. 10-15 Jahren, bis die vorgesehenen Gehölze gewachsen sind und ihre Funktion der Eingrünung ausreichend erfüllen können.

11. FLÄCHENBILANZ

Planungsgebiet insgesamt		ca. 23,60 ha	100 %
davon	innere Erschließung: Straßen und Fußwege einschließlich Verkehrsgrün	ca. 2,01 ha	ca. 8,5 %
	Vorbehaltsflächen für Straßen	ca. 0,15 ha	ca. 0,6 %

äußere Erschließung: B 31 alt mit Kreisverkehrsplatz und Straßenbegleitgrün	ca. 0,52 ha	ca. 2,2 %
Fahrradweg an B31 alt einschl. Böschung	ca. 0,22 ha	ca. 0,9 %
öffentliche Grünflächen und landwirtschaftliche Wege	ca. 4,10 ha	ca. 17,4 %
Waldabstand	ca. 0,81 ha	ca. 3,4 %
Gewerbegrundstücke	ca. 15,79 ha	ca. 66,9 %

Die Fläche ohne äußere Erschließung, Fahrradweg an der B 31 alt und den Waldabstand beträgt lediglich 22,05 ha. Davon sind die gewerblichen Grundstücke mit 15,79 ha 71,6 %.

12. KOSTEN

Für die Realisierung des Interkommunalen Gewerbegebietes Blumhof entstehen voraussichtlich die nachfolgend aufgeführten Kosten.

Überschlägige Kostenschätzung:

1. Straßenbau	€	2 100 000,00
2. Kanalbau	€	2 900 000,00
3. Beleuchtung	€	80 000,00
4. Ablösekosten für die Abbiegespur (B 31 alt)	€	50 000,00
5. Bepflanzung	€	270 000,00
6. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	€	50 000,00
7. Bachverlegung	€	170 000,00
8. Anlage des Brandweiher	€	170 000,00
9. Grunderwerb	€	2 575 000,00
Kosten gesamt (ohne Planungskosten)	€	8 365 000,00

Die Kosten werden jeweils rechtzeitig in den Haushalt des Zweckverbandes eingestellt.

13. REALISIERUNG

Der vorliegende Bebauungsplan „IKG BLUMHOF“ soll Grundlage für die Umlegung oder Grenzregelung, ferner für die Erschließung, die Enteignung sowie die Festlegung des Vorkaufsrechts für den Zweckverband bilden, soweit diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Konstanz, den 03.05.2005 / 19.07.2005

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@f-online.de