
Fertigung:**Teil:** B**Blatt:** 1 - 3

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 15.01. 2010

1. Anlass der Planaufstellung

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften für das Plangebiet „Dillplatz“ in Stockach gemäß § 2 Abs.1 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan im Innenbereich gem. § 13a BauG aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sondergebietes zur Ansiedlung eines großflächiger Einzelhandelsbetriebs/Lebensmittelmarkts geschaffen werden. Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb/Lebensmittelmarkt auf einer Fläche von ca. 0,86 ha. Die Überplanung einer Teilfläche des Dillplatzes ergibt einen verkehrstechnisch gut angebundenen Standort; die Nähe zu Discount-Märkten und zur Innenstadt lässt positive synergetische Effekte für den gesamten Einzelhandel in der Kernstadt Stockach erwarten. Die Belange der Wirtschaft sind berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebaulichen Entwicklung ist durch den Bebauungsplan gewährleistet. Die Umnutzung der bisherigen Sport- und Brachfläche ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden in der Kernstadt und kann den Verbrauch von Freiflächen an anderer Stelle vermindern.

Der durch die Überbauung künftig wegfallende Trainingsplatz wird durch den Allwetterplatz im nahe gelegenen Sportgelände „Osterholz“ ersetzt, der in ein Kunstrasenspielfeld umgebaut werden soll.

2. Planungsrechtliche Situation

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtskräftig am 27.7. 2001) ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Wohngebiet bzw. ein gemischte Baufläche, nach Osten schließt sich eine als Parkplatz und Festplatz genutzte Fläche an.

Die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplans erfolgt im Zusammenhang mit dem beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans und Anpassung des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan reagiert mit seinen Festsetzungen auf die tatsächliche städterbauliche Entwicklung im Umfeld des Plangebiets. Die innenstadtnahe Versorgung für den kurzfristigen Bedarf wird verbessert und die Funktion der Innenstadt als Einkaufsort insgesamt gestärkt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließung des Plangebiets stellt darüberhinaus eine Verbesserung der Verkehrsführung im Zug der Tal- und Dillstraße dar. Der vorliegende Bebauungsplan steht damit nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans, sondern entwickelt diese weiter und differenziert sie.

3. Planungsgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,86 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt: im Norden durch den Straßenzug Tal-/Dillstraße, im Süden durch die Winterspürer Aach, im Westen durch das Wohngebiet Im Grün und im Osten durch den Park- und Festplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke

Nr. 1381/9

Nr. 1381/18

Nr. 1374 (Teilfläche)

Nr. 1374/6 (Straße, Teilfläche)

Fertigung:**Teil:** B**Blatt:** 2 - 3

4. Bebauung und Nutzung

Die Realisierung des Bebauungsplans erfolgt in einem Abschnitt.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird als Art der Nutzung ein „Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt. Die Teilfläche zwischen Einkaufszentrum und Dillstraße ist als Verkehrsfläche (Parkplatz mit Zu- und Abfahrten) festgesetzt. Die Teilfläche an der Winterspürer Aach ist als Grünfläche festgesetzt und dient als Retentionsfläche für Oberflächen- und Dachwasser.

Die gestalterische Einfügung in die Umgebung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, höchstzulässigen Traufhöhen sowie der Dachform erreicht.

5. Erschließung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Talstraße und die Dillstraße; der Einmündungsbereich Tal-/Dillstraße soll umgestaltet und verkehrstechnisch verbessert werden.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung zu dem geplanten Bauvorhaben ist als Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gesichert.

5.3 Abwasser und Oberflächenwasser

Grundsätzlich erfolgt die Entwässerung für das Plangebiet im modifizierten Trennsystem. Das bedeutet, gewerbliches Abwasser wird in einem separaten Schmutzwasserkanal gesammelt und zur Kläranlage geleitet. Das nicht behandlungsbedürftige Regenwasser (Dachwasser) wird über eine Sickermulde mit Notüberlauf gepuffert und über einen Regenwasserkanal direkt der Vorflut (Winterspürer Aach) zugeführt. Behandlungsbedürftiges Regenwasser (Straßen- und Hofflächen) wird in einem RKB (Sedimentationsschacht) bis zur kritischen Regenmenge ($r_{krit}=30 \text{ l/sha}$) behandelt. Größere Regenereignisse entlasten über einen vorgeschalteten Regenüberlauf (RÜ) in die Vorflut (Winterspürer Aach).

5.4 Sonstige Versorgungsträger

Die Versorgung des geplanten Bauvorhabens mit Elektrizität ist als Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze gesichert.

6. Naturhaushalt und Landschaft

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 nicht erforderlich. Gem. § 3c UVPG wird eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt; das Ergebnis der Vorprüfung ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Norden grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an die Talstraße / Dillstraße und im Süden an die Winterspürer Aach. Südwestlich schließt Wohnbebauung an, nordwestlich befindet sich ein Einkaufsmarkt. Im Osten grenzt eine geschotterte Parkierungsfläche an, die auch als Festplatz genutzt wird.

Der Sportplatz weist aufgrund der intensiven Nutzung keine wertgebenden Strukturen auf. Die Artenvielfalt wird als gering eingestuft. Eine ungestörte Entwicklung ist auf der Fläche aufgrund der stetig wiederkehrenden Pflege und der regelmäßigen Nutzung nicht möglich. Im Westen verläuft außerhalb der eigentlichen Sportplatzfläche ein Trampelpfad, der von Anwohnern des angrenzenden Wohngebiets genutzt wird, um zum Einkaufsmarkt zu gelangen. Zwischen dem Sportplatz und der Winterspürer Aach befindet sich eine Wiesenfläche, die als Fettwiese mittlerer Standorte beschrieben wird. Die Winterspürer Aach wird von vereinzelt Gehölzen gesäumt. Neben Baumgruppen aus Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) kommen Silber-Weide (*Salix alba*) und Bruch-Weide (*Salix fragilis*) vor. Auffällig ist der dichte Bestand aus Gewöhnlichem Springkraut (*Impatiens glandulifera*). Die

Fertigung:**Teil:** B**Blatt:** 3 - 3

Winterspürer Aach ist am nördlichen Ufer wenig befestigt. Dadurch können sich Uferabbrüche ausbilden.

Um die Wohnqualität in den südlich der Winterspürer Aach und südwestlich des Bebauungsplans gelegenen Wohngebieten zu erhalten und um das Bauvorhaben qualitativvoll in das Stadtbild einzubinden, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschlagen. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung der Beeinträchtigung von Umweltbelangen formuliert.

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eine Umweltprüfung und eine Eingriffs-Kompensationsbilanz ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 nicht erforderlich. Gem. § 3c UVPG wird eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt; das Ergebnis der Vorprüfung ist Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans

7. Städtebauliche Kenndaten

Plangebiet gesamt	8.588 m ²	100,0 %
davon		
Sondergebiet	3.731 m ²	43,4 %
Verkehrsfläche	3.739 m ²	43,5 %
Grünfläche	1.118 m ²	13,1 %
überbaute Fläche (voraussichtlich)		
SB-Markt	2.170 m ²	
entspricht	GRZ = 0,30	

Sipplingen, den 25.2. 2010

Stockach, den 25.2. 2010

BÜRO AM SEE **ULRICH SEITZ** FREIE ARCHITEKTEN STADTPLANER SRL
Rathausstraße 12 · 78354 Sipplingen/Bodensee

Planverfasser

S t o l z
Bürgermeister