

Stadt Stockach
Landkreis Konstanz

**Bebauungsplan
„Goethestraße – 1. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB
in Stockach

BEGRÜNDUNGEN

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

22.04.2022



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1.	Planerfordernis.....	1
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	3
3.	Art des Bebauungsplanverfahrens.....	4
4.	Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
5.	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
6.	Städtebauliche Konzeption.....	8
6.1	Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser.....	9
7.	Umwelt- und Artenschutzbelange.....	10
8.	Lärmimmissionen.....	10
8.1	Verkehrslärmimmissionen.....	10
9.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
9.1	Höhe der baulichen Anlagen.....	14
9.2	Staffelgeschosse / Nicht-Vollgeschosse.....	16
10.	Örtliche Bauvorschriften.....	16

1. Planerfordernis

Um die städtebauliche Entwicklung gezielt zu ordnen und zu steuern wurde im Jahr 2020 für ein rd. 4,2 ha großes Areal rund um die Goethestraße der Bebauungsplan „Goethestraße“ aufgestellt. Er umfasst neben weiteren Flächen auch das zentral gelegene sog. „Telekom-Areal“ und den westlich daran angrenzenden Parkplatz, die einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Da sich die Hochbauplanungen für diese beiden Bereiche zwischenzeitlich konkretisiert und geringfügig verändert haben, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung erforderlich.

Die Details der vorgesehenen Änderungen können Kapitel 5 entnommen werden und sind im Vergleich zum heute rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ von geringfügigem Ausmaß.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Goethestraße zwischen der Ludwigshafener Straße im Osten und der Zizenhauser Aach im Westen. Die Goethestraße (B 31) ist eine Hauptverkehrsstraße in Stockach und zudem – in Verbindung mit der Ludwigshafener Straße – ein direkter Zubringer auf die A 98 und B 31n.



Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens beinhaltet eine Gesamtfläche von ca. 1,13 ha.

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

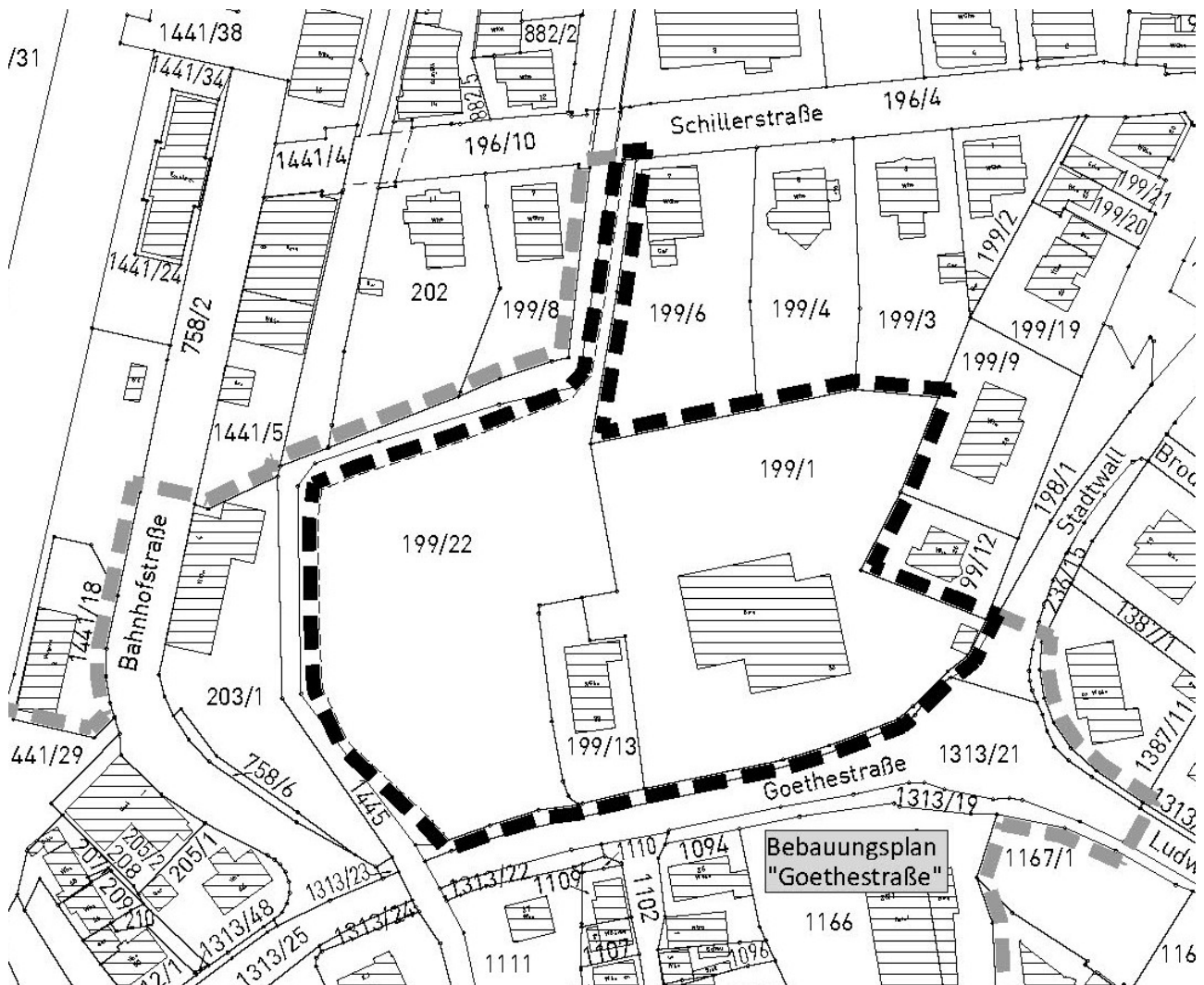


Abb. 2-2: Geltungsbereich des Bebauungsplans „Goethestraße – 1. Änderung“ (schwarze Linie)

3. Art des Bebauungsplanverfahrens

Das Bebauungsplanverfahren kann im beschleunigten Verfahren als Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Für die Wahl des Verfahrens sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Mit dem Bebauungsplanverfahren werden die Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Nachverdichtung geschaffen.
- Die Umgebung des Plangebiets weist heute bereits eine bauliche Vorprägung auf.
- Die im Bebauungsplan festzusetzende maximale Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt gem. § 13a Absatz 1, Satz 2, Nummer 1 BauGB weniger als 20.000 qm.

Damit sind die formalen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gegeben. Vor diesem Hintergrund kann das Bebauungsplanverfahren auf Basis des § 13a Absatz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan	keine planungsrelevanten Aussagen
Regionalplan	Siedlungsfläche
Flächennutzungsplan	Mischbaufläche, Gemeinbedarfsfläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	„Goethestraße“ (2020)
Landschaftsschutzgebiete	keine vorhanden
Naturschutzgebiete	keine vorhanden
Besonders geschützte Biotope	keine vorhanden
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	keine vorhanden
Waldabstandsflächen	keine vorhanden
Oberflächengewässer	Westlich angrenzend: Zizenhauser Aach (Gewässer 2. Ordnung)
Wasserschutzgebiete	keine vorhanden
Überschwemmungsgebiete (HQ100)	vorhanden entlang der Zizenhauser Aach
Überschwemmungsrisikogebiete (HQextrem)	vorhanden (Teilbereich)

Um die konkretisierten Hochbauplanungen realisieren zu können, wird der rechtskräftige Bebauungsplan „Goethestraße“ teilweise überplant und geringfügig angepasst. Zu den Details der Änderungen s. folgendes Kapitel.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Goethestraße“ im Jahr 2020 haben sich die Hochbauplanungen für das zentral gelegene Areal nördlich der Goethestraße konkretisiert und geringfügig geändert. Die vorliegende Bebauungsplanänderung übernimmt somit weitestgehend die bereits im Jahr 2020 beschlossenen Festsetzungen und passt diese lediglich dort, wo es zu Realisierung der aktuellsten Planungen erforderlich ist, an die veränderten Erfordernisse an. Die Änderungen beschränken sich dabei auf die folgenden Aspekte:

- Verlängerung der zentralen Zufahrt in Richtung Norden und Festsetzung einer Wendeanlage zur verkehrlichen Erschließung des Gesamtareals (im zeichnerischen Teil als „Planstraße A“ bezeichnet) durch eine gemeinsame Tiefgarage.
- Geringfügige Anpassung der Baufenster an die veränderte Erschließungssituation.
- Aufteilung der bisherigen zwei größeren Baufenster auf dem nördlichen Telekomareal in drei kleinere Baufenster zur Realisierung einer aufgelockerteren Bebauung aus drei Baukörpern. Geringfügige Anpassung der Höhenfestsetzung auf Basis der konkretisierten Hochbauplanung sowie zur Ermöglichung einer einheitlichen Höhenlage der Gebäude auf der gemeinsamen Tiefgarage.
- Ermöglichung der Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 1,50 m vor dem Hintergrund der „Solaroffensive“ des Landes Baden-Württemberg (Solarpflicht auch für Wohngebäude ab Mai 2022).
- Anpassung der Festsetzung, das oberste Staffelgeschoss / Nicht-Vollgeschoss umlaufend um 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen dahingehend, als dass an den direkt an der Goethestraße gelegenen Gebäuden der durch die Staffelgeschosse entstehende Luftraum durch vorgesetzte transparente Schallschutzkonstruktionen geschützt werden kann. Dies soll der hohen Verkehrsbelastung der Goethestraße Rechnung tragen und auch in den obersten Geschossen einen sinnvollen Schallschutz ermöglichen.

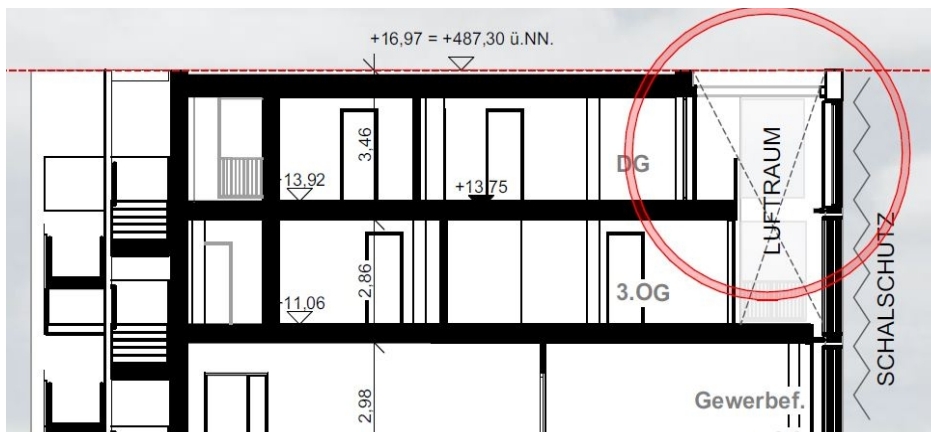


Abb. 5-1: Beispielhafte Darstellung einer Schallschutzkonstruktion im Bereich der Staffelgeschosse

- Herausnahme des ursprünglich festgesetzten Naturdenkmals „Blutbuche“ an der Grenze zu Flurstück 199/12, da dieser Baum nicht (mehr) vorhanden ist.



Abb. 5-2: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Goethestraße“ (Ausschnitt)

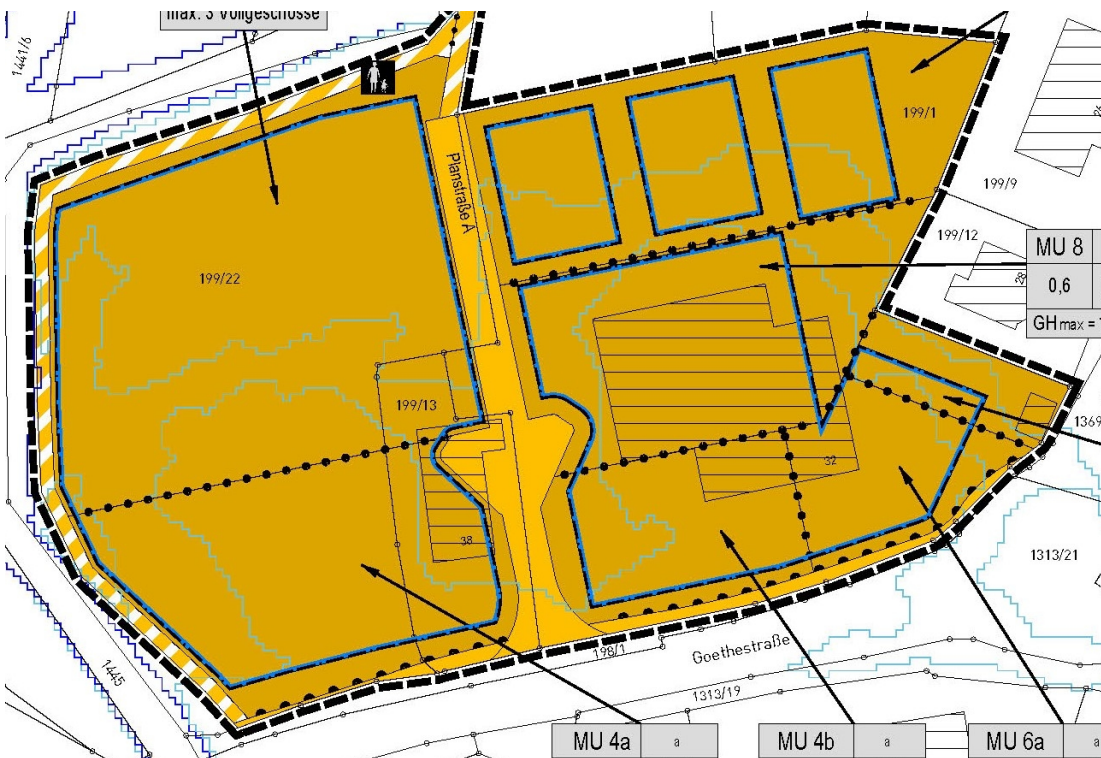


Abb. 5-3: Vorliegender Bebauungsplan „Goethestraße – 1. Änderung“ (Ausschnitt)

6. Städtebauliche Konzeption

Dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ lag eine übergeordnete Rahmenplanung zu Grunde, die bereits im Jahr 2018 im Gemeinderat Stockach vorgestellt und beschlossen wurde. Auf dieser Basis wurden im Folgenden sowohl für das ehemalige Telekomareal als auch die westlich angrenzenden, heute als Parkplatz genutzten Flächen bis zur Zizenhauser Ach detailliertere Hochbauplanungen erarbeitet.

Die Planungen haben sich dabei im Vergleich zum Jahr 2020 dahingehend verändert, als dass nunmehr das gesamte Areal durch eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen werden soll. Im nördlichen Bereich des Telekomareals sollen drei anstatt der ursprünglich vorgesehenen zwei Baukörper realisiert werden.

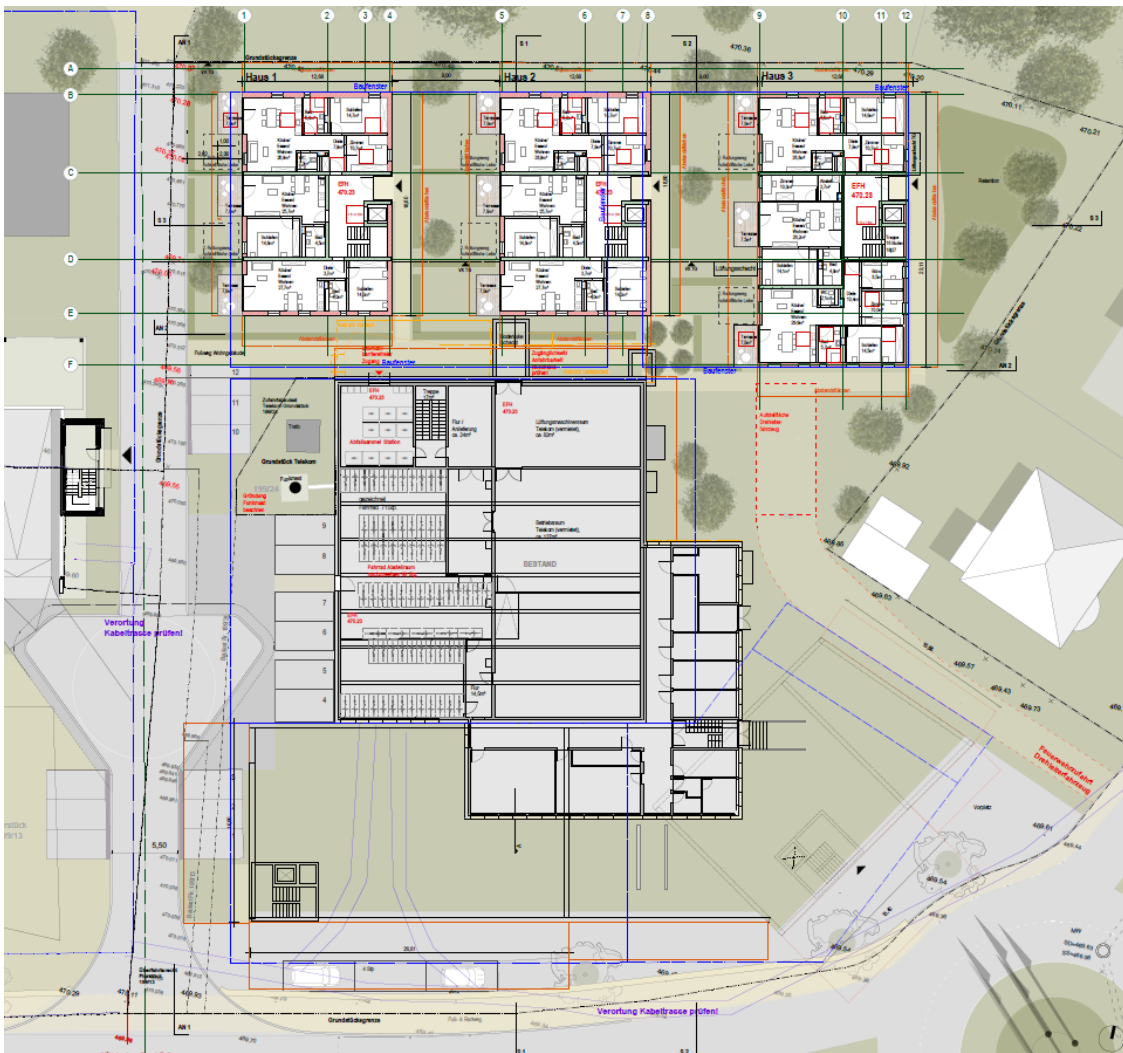


Abb. 6-1: Telekomareal, 3 Stadtvillen – Grundriss Erdgeschoss (Grath Architekten BDA, Stand 12/2021)

Auf dem westlich angrenzenden Areal sollen insgesamt sechs Baukörper inklusive der gemeinsamen Tiefgaragenabfahrt realisiert werden.

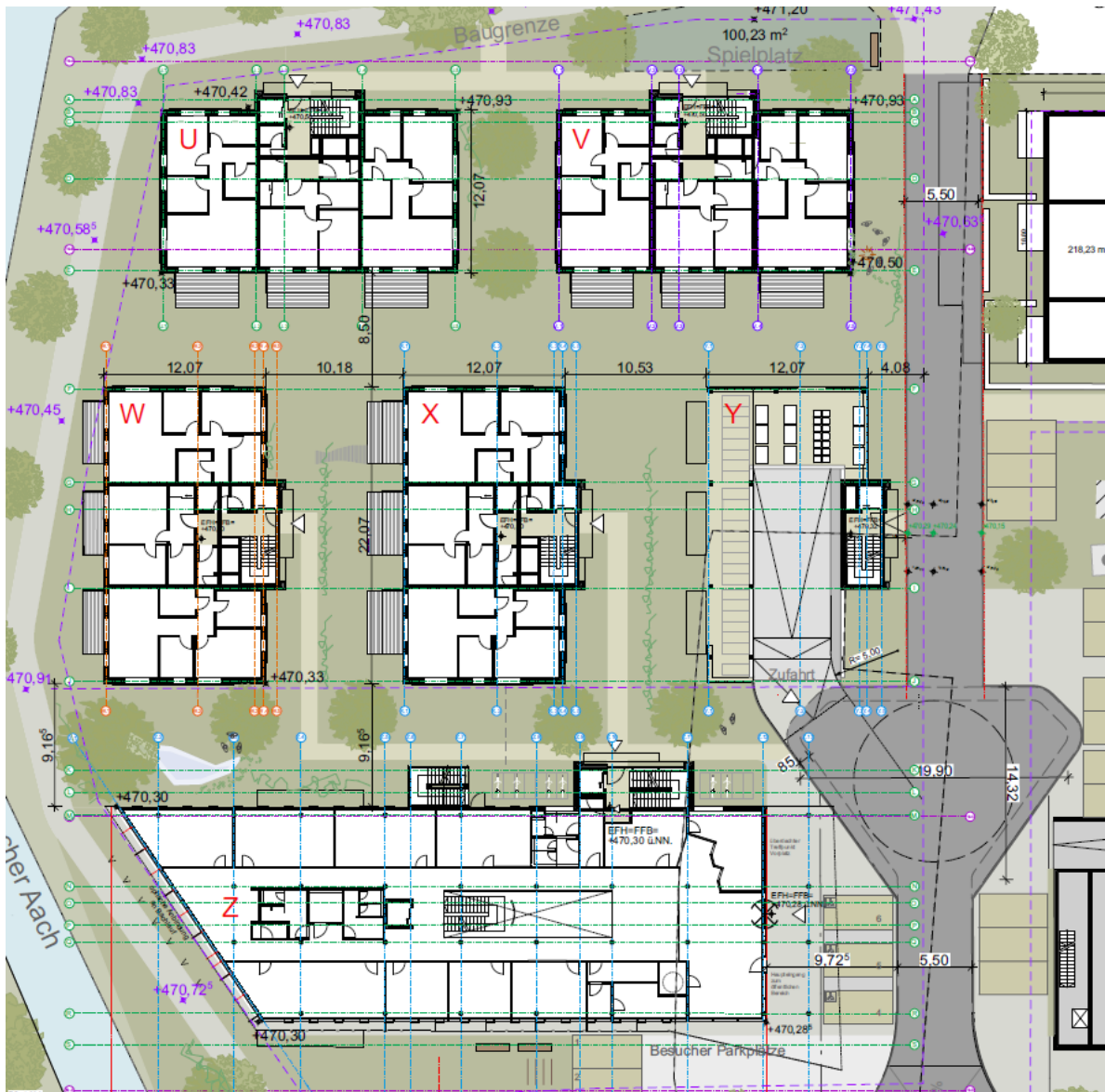


Abb. 6-2: Westlicher Bereich – Grundriss Erdgeschoss (dp Daschmann Planungsgesellschaft mbH, Stand 11/2021)

Das Maß der baulichen Nutzung, d.h. die Grund- und Geschossflächen sowie die Höhen der Gebäude haben sich dabei nicht verändert bzw. entsprechen auch weiterhin den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goethestraße“.

Für die verkehrliche Erschließung ergeben sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ keine grundlegenden Veränderungen. Sie erfolgt auch weiterhin über eine zentrale Zufahrt von der Goethestraße aus, über die nun eine gemeinsame Tiefgarage für das gesamte Areal angefahren wird.

6.1 Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser

Für die Entsorgung von Schmutz- und Oberflächenwasser ergeben sich keine Änderungen.

7. Umwelt- und Artenschutzbelange

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ lediglich zu marginalen Veränderungen führt, ergeben sich mit Blick auf die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Umweltbelange sowie den Artenschutz keine Veränderungen.

8. Lärmimmissionen

8.1 Verkehrslärmimmissionen

8.1.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Stockach durch welches mittig die Goethestraße (B 31) sowie westlich davon die Heinrich-Fahr-Straße (B 313) verläuft. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Untersuchung der Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrs anhand der Ergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW durchgeführt worden. Als Ergebnis der Untersuchung werden passive Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet im Bebauungsplan festgesetzt.

Grundlage für die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen der Straßen ist die DIN 18005 Teil 1 'Schallschutz im Städtebau' vom Juli 2002 in Verbindung mit dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' Teil 1 'Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung' vom Mai 1987.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Entlang der Goethestraße (B 31) kommt es im Nachtzeitraum (LNight) an den nächstgelegenen Baugrenzen nördlich und südlich zu Beurteilungspegeln von über 60 dB(A). In einem Abstand von etwa 30 m zur Goethestraße (B 31) treten immer noch Beurteilungspegel von 55 dB(A) auf. Dies entspricht einer Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 nachts um bis zu 10 dB(A). Auch bei der Betrachtung der Grenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) für den Nachtzeitraum werden diese noch um 6 dB(A) überschritten.

Zusätzlich zu den Emissionen der Goethestraße (B 31) wirken von Westen her die Emissionen der Heinrich-Fahr-Straße (B 313) auf das Plangebiet ein, was an den westlichen Baugrenzen im Nachtzeitraum zu Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) führt und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 um 3dB(A) überschreitet. Der Grenzwert der 16. BImSchV wird dabei eingehalten.

Umgebungslärmkartierung 2012

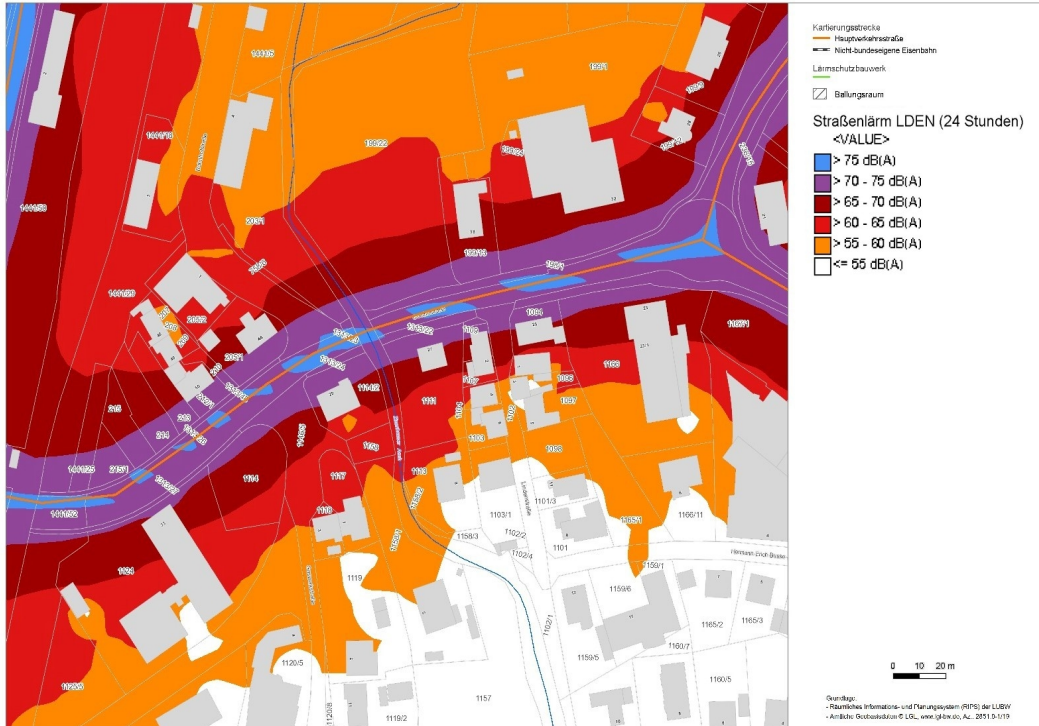


Abb. 8-1: Ergebnis der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW Straßenlärm L_{den} (24h)

Umgebungslärmkartierung 2012

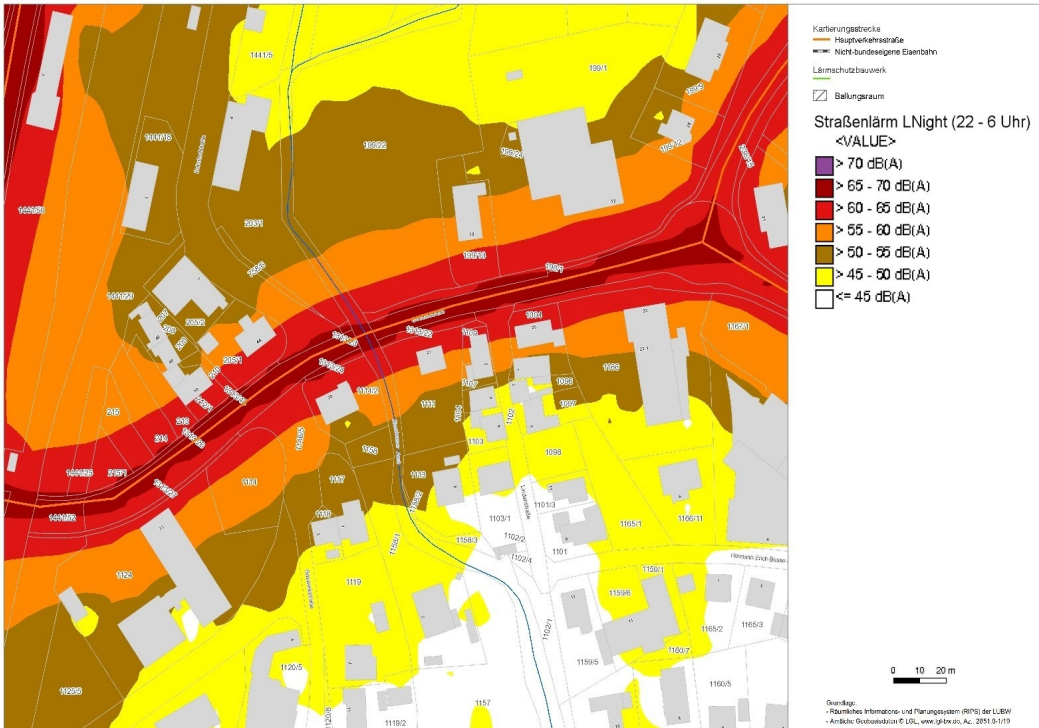


Abb. 8-2: Ergebnis der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW Straßenlärm L_{Night} (22-6 Uhr)

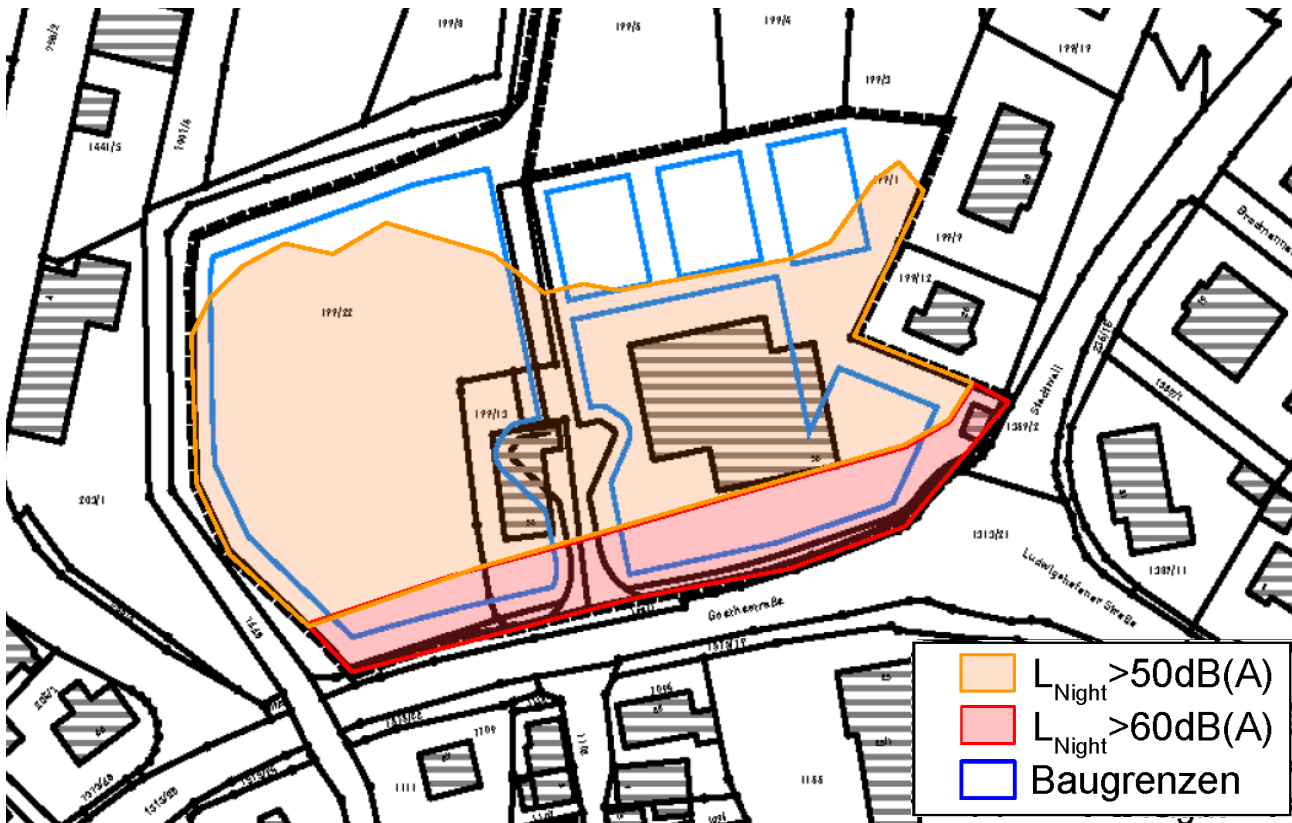


Abb. 8-3: Markierung der Bereiche über 50 bzw. 60 dB(A) auf Basis der Umgebungslärmkartierung 2012 der LUBW
Straßenlärm L_{Night} [22-6 Uhr]

8.1.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf Grund der innerörtlichen Lage und des dadurch bedingten geringen Abstands der schutzbedürftigen Flächen zur Goethestraße (B 31) und Heinrich-Fahr-Str. (B 313) kann mit städtebaulich verträglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen keine wirksame Pegelminderung erzielt werden.

8.1.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden im Geltungsbereich wird empfohlen, den passiven Schallschutz entsprechend des ermittelten Außenlärmpegels zu dimensionieren.

Nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird das erforderliche Maß des Schallschutzes festgelegt. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume an den straßenzugewandten und seitlichen Fassaden wird auf Grund der Geräuschbelastung empfohlen, bei einer Überschreitung von 50 dB(A) im Nachtzeitraum (Orientierungswert der DIN 18005) die Belüftung durch fensterunabhängige schallgedämmte Belüftungsanlagen oder gleichwertige Maßnahmen zu sichern. In Bereichen in denen ein Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von 60dB(A) überschritten wird (Schwelle der Gesundheitsgefährdung) sind keine offenbaren Fenster von Schlafräumen

und Kinderzimmern zugelassen. Alternativ sind die entsprechenden Fenster mit festverglasten Kastenfenster- oder Loggiastrukturen mit seitlicher Belüftung zu versehen.

8.1.4 Abweichungen von den Festsetzungen

Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein geringerer Beurteilungspegel vorliegt. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ ändern sich nur einige wenige planungsrechtliche Festsetzungen. Im Folgenden werden daher lediglich die veränderten bzw. ergänzten Festsetzungen erläutert. Bezüglich der unverändert gebliebenen Festsetzungen wird an dieser Stelle auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ verwiesen.

9.1 Höhe der baulichen Anlagen

Vor dem Hintergrund der „Solaroffensive“ des Landes Baden-Württemberg, in deren Rahmen die Landesregierung voraussichtlich ab Mai 2022 auch im Bereich von Wohngebäuden eine Solarpflicht einführen wird, wird die Überschreitung der maximal festgesetzten Gebäudehöhen durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um maximal 1,50 m ermöglicht. Zusätzlich sollen auch technische Anlagen für die Klimatisierung, Wärmeerzeugung und Lüftung realisiert werden können.

Im rückwärtigen Bereich des Telekomareals (MU 7b) erfolgt auf Basis der konkretisierten Hochbauplanungen und zur Sicherstellung einer einheitlichen maximalen Gebäudehöhe der auf der gemeinsamen Tiefgarage stehenden Gebäude eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ geringfügige Anpassung der Höhenfestsetzung.

Gemäß aktueller Hochbauplanung liegt der oberste Gebäudeabschluss der drei rückwärtigen Baukörper bei 482,48 m üNN:

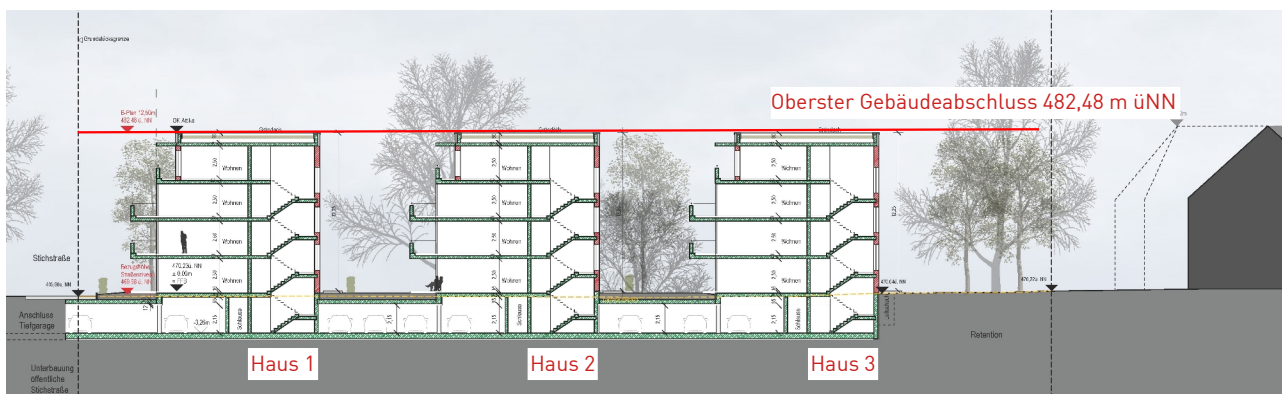


Abb. 9-1: 9-2: Telekomareal, 3 Stadt villen – Schnitt (Grath Architekten BDA, Stand 12/2021)

Gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen ist als Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe die Fahrbahnhöhe der Goethestraße in Höhe des Flächenschwerpunkts des Gebäudegrundrisses heranzuziehen. Der jeweilige Bezugspunkt kann der folgenden Abbildung entnommen werden:

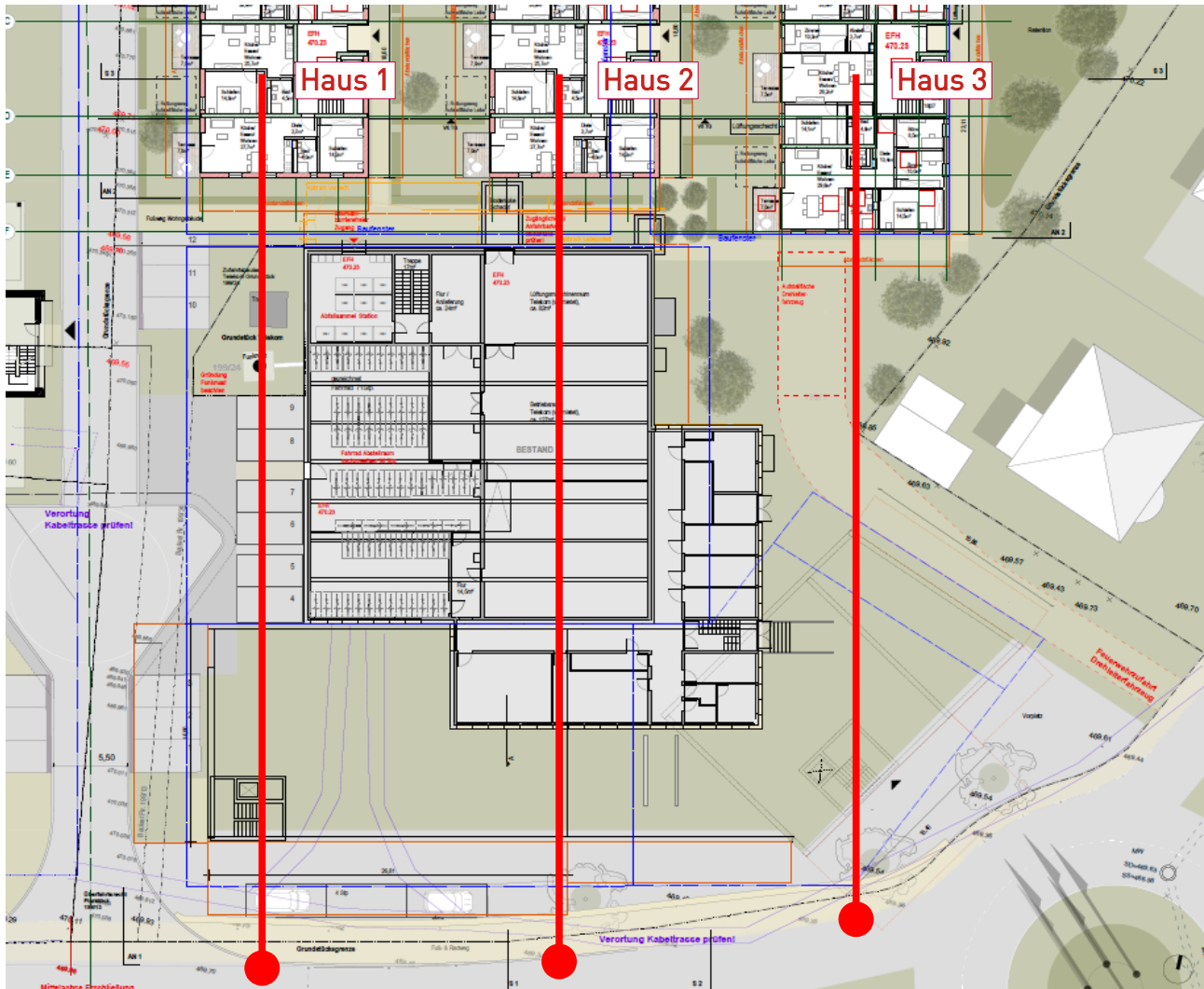


Abb. 9-3: Telekomareal, 3 Stadtvillen – Bezugspunkte für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe
 (Quelle Plan und Höhenangaben: Grath Architekten BDA, Stand 12/2021)

Hieraus ergeben sich in Bezug auf die Goethestraße die folgenden geplanten Gebäudehöhen:

	Oberster Gebäudeabschluss	Höhenlage Goethestraße im Flächenschwerpunkt des Gebäudes (interpoliert)	Differenz
Haus 1	482,48 m üNN	469,58 m üNN	12,90 m
Haus 2	482,48 m üNN	469,33 m üNN	13,15 m
Haus 3	482,48 m üNN	469,36 m üNN	13,12 m

Zur Ermöglichung einer aufgrund der Lage auf der gemeinsamen Tiefgarage erforderlichen einheitlichen Gebäudehöhe der drei Baukörper wird die in Bezug zur Goethestraße zulässige maximale Gebäudehöhe im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ geringfügig um 75 cm von 12,50 m auf 13,25 m erhöht.

9.2 Staffelgeschosse / Nicht-Vollgeschosse

Die bisher rechtskräftige Festsetzung, dass das oberste Staffelgeschoss / Nicht-Vollgeschoss umlaufend um 1,50 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen ist, wird dahingehend angepasst, als dass an den direkt an der Goethestraße gelegenen Gebäuden an den der Straße zugewandten Fassaden der Staffelgeschosse transparente, nicht zurückgesetzte Schallschutzkonstruktionen zulässig sind. Dies soll der hohen Verkehrsbelastung der Goethestraße Rechnung tragen und auch in den obersten Geschossen einen sinnvollen Schallschutz ermöglichen.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften ändern sich im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Goethestraße“ nicht, sodass an dieser Stelle auf die dortige Begründung verwiesen wird.

Fassungen:

Fassung vom 22.04.2022

Bearbeiter:

Andreas Gorgol



GFRÖRER
INGENIEURE
Gottlieb-Daimler-Straße 2
88696 Owingen
07551/83498-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Stadt Stockach, den

.....
Rainer Stolz (Bürgermeister)