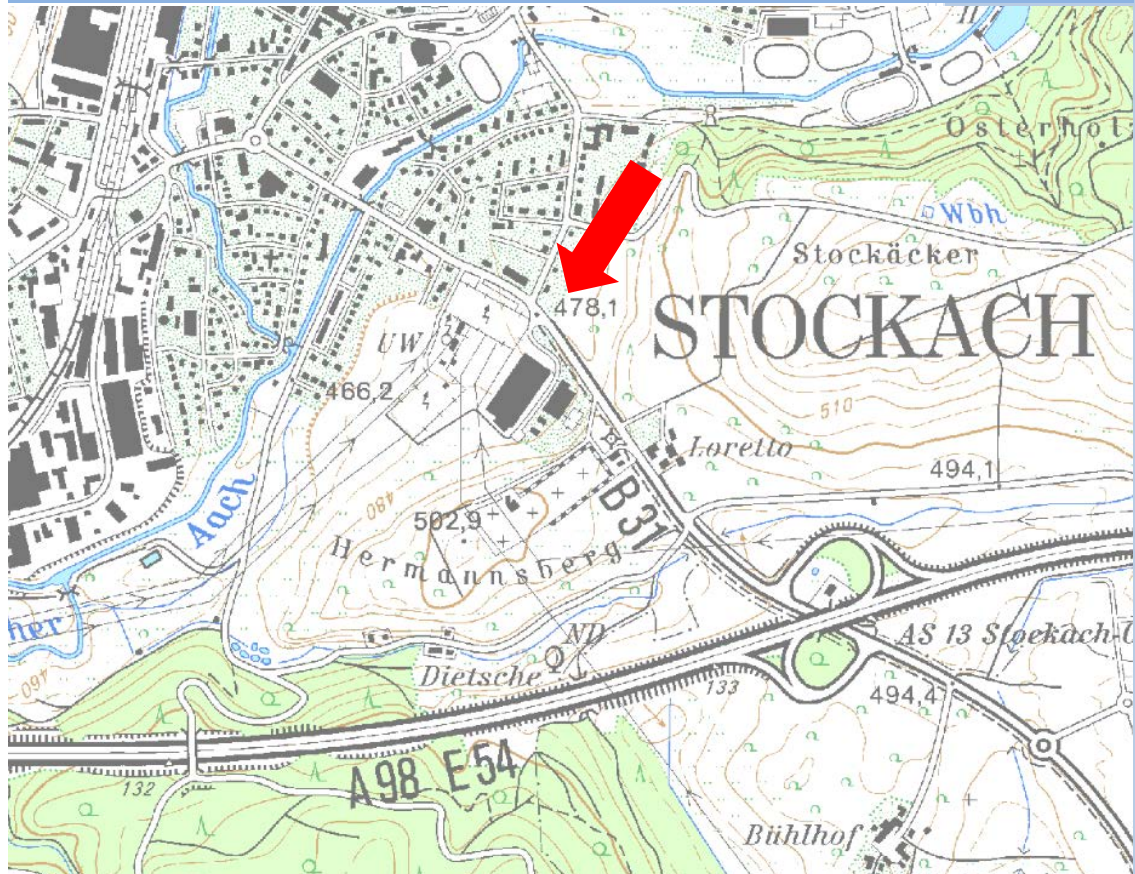


Stadt Stockach

Bebauungsplan 'Hintere Walke - Teiländerung' (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Satzung – Planungsrechtliche Festsetzungen – Örtliche
Bauvorschriften – Hinweise -Begründung - Rechtsplan



Anlage:

Abstandsliste zum RdErl. d. nordrhein-westfälischen Ministeriums
für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
vom 6.6.2007

Helmut Hornstein

Freier Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner SRL
Aufkircher Straße 25
88662 Überlingen / Bodensee
hornstein@helmuthornstein.de



Satzungen

der Stadt Stockach über die

Aufstellung des Bebauungsplanes „Hintere Walke - Teiländerung“

und

der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Hintere Walke - Teiländerung“.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat am 18.11.2020 für den Bebauungsplan "Hintere Walke - Teiländerung" unter Zugrundelegung der nachfolgenden Rechtsvorschriften die folgenden Satzungen beschlossen:

- 1.) **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- 2.) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- 3.) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057),
- 4.) **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBOBaWü)**
in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL zu Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen vom 21.11.2017 (GBl. S.612),
- 5.) **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Änd. Kommunalwahlrechtlicher Vorschriften vom 19.6.2018 (GBl. S. 221).

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2

Bestandteile der Satzungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 22.10.2020,
2. dem textlichen Teil des Bebauungsplans vom 22.10.2020,
3. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 22.10.2020.

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

1. dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Rechtsplan, M 1:500) vom 22.10.2020,
2. dem textlichen Teil der örtlichen Bauvorschriften vom 22.10.2020,

Der Satzung sind als Anlagen beigefügt:

1. Begründung des Bebauungsplans vom 22.10.2020,
2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom 22.10.2020.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer gegen

1. die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO,
2. die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO,

verstößt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Gleichzeitig werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Hintere Walke – Teiländerung´ die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes `Hintere Walke´ außer Kraft gesetzt.

Stockach, 19.11.2020

Ausgefertigt:

.....
Stolz, Bürgermeister

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1.0 Art + Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Art + Maß der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt und der zugehörigen Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

- GI = Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Nicht zulässig sind Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. d. nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBl. NRW. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die Abstandsliste ist dem Textteil des Bebauungsplanes als Anlage beigefügt.

1.1.2 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff., vgl. Ziffer 1.2) sind ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff:

- Nahrungsmittel, Tabakwaren (auch Reformwaren)
- Apotheken (Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel)
- Drogerieartikel (ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel)
- Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Bekleidung (u.a. Bekleidung, Wäsche, Kürschnerware)
- Schuhe und Lederwaren
- Uhren Edelmetallwaren und Schmuck
- Augentoptiker
- Bücher und Fachzeitschriften
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse – Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software
- Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
- Sportartikel (inkl. Reitsport, Angel, Waffen und Jagdbedarf, ohne Großgeräte und Campingmöbel)
- Spielwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Keramische Erzeugnisse (incl. Porzellanwaren) und Glaswaren
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken Münzen und Geschenkartikel

- Textilien (Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche)
- Haushaltsgegenstände
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (nur Heim- und Kleintierfutter und Haustiere).

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird festgesetzt, dass im ausgewiesenen Gl 1 Einzelhandelsbetriebe in nicht selbstständiger Form als Bestandteil von Produktions- oder Handwerksbetrieben als Ausnahme zugelassen werden können. Sie müssen der jeweiligen Hauptnutzung deutlich untergeordnet sein, wobei die Verkaufsfläche maximal 120 m² betragen darf.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Bebauungsplan eingetragene Grundflächenzahl, die Baumassenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.2 Baumassenzahlzahl § 21 BauNVO)

Die zulässige Baumassenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird definiert durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe, die in Metern über Normal Null durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt ist.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (BauNVO)

Zulässig ist die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.0 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Bebauungsplangebiet – mit Ausnahme der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen – zulässig.

5.0 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Bebauungsplangebiet – mit Ausnahme der ausgewiesenen Verkehrs- und Grünflächen – zulässig.

6.0 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Verkehrsflächen als

- Erschließungsstraße,
- Geh- und Radweg

festgesetzt.

7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind öffentliche Grünflächen festgesetzt.

8.0 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Erhaltungsgebote für Bäume festgesetzt. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

9.0 Flächen und Einrichtungen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für Neubau- oder Erweiterungsvorhaben sind im Rahmen des Entwässerungsgenehmigungsverfahrens auf den Baugrundstücken Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Das auf befestigten Flächen - außerhalb begrünter Dächer - anfallende Niederschlagswasser ist in diese Flächen einzuleiten.

Die Versickerung muss über eine mindestens 30 cm starke, begrünte Bodenschicht erfolgen. Die Flächenausweisung ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu belegen. Unter den Retentions- und Versickerungsflächen ist jeweils eine Rigole mit einem Sickerrohr DN 150 anzuordnen.

10. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1 Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minimierung von baubedingten Belastungen des Schutzgutes Boden wird festgesetzt:

- mit den Bauanträgen ist jeweils ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen.

10.2 Fäll und Rodearbeiten

Zum Schutz der Avifauna dürfen Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. § 39 (5) BNatSchG, d. h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Stockach, 19.11.2020

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO-BW)

Inhalt:

- 1.0 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den im Rechtsplan M 1 : 500 dargestellten Geltungsbereich, der dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hintere Walke - Teiländerung“ entspricht.

2.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1 Fassaden

Es sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Transparente Wärmedämmfassaden sind zulässig.

2.2 Dachgestaltung

- Zulässig sind
- Dachneigungen von 0° - 20°.

3.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen auf ein Minimum zu reduzieren.

Zur Minimierung der Eingriffe durch Flächenversiegelung sind die Flächen der privaten und öffentlichen Stellplätze für PKW, Zufahrten, Hofflächen und neu anzulegende Wege in wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Fugen, Kies) herzustellen, wenn dem keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

3.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen müssen zu Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,50 m zur Grenze einhalten.

Stockach, 19.11.2020

Ausgefertigt:

.....

Stolz, Bürgermeister

Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden- Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Starkregenereignisse

Aufgrund der Topographie und der weiteren Zunahme an versiegelten Flächen ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit verstärktem Oberflächenabfluss zu rechnen. Es wird auf den Leitfaden "Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg" der LUBW hingewiesen:

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen>

Begründung

Inhalt:

1. Das Plangebiet - Lage + räumlicher Geltungsbereich
2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen
 - 2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee
 - 2.2 Bestehender Bebauungsplan `Hintere Walke`
 - 2.3 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Bestand / Nutzungen
 - 3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien
 - 3.2 Gewässer / Hochwasserschutz
4. Planungserfordernis + Planungsziele
5. Planung / Planungsinhalte
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Erschließung
 - 5.3 Bebauung
 - 5.4 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.7 Regenwasserbewirtschaftung
6. Umweltauswirkungen / Geschützte Arten

1. Das Plangebiet - Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,085 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand der Stadt Stockach / Landkreis Konstanz und umfasst die Grundstücke:

Fl. St. Nr. 1202 (Teilfläche)-		Weg,
Fl. St. Nr. 1202/1	-	Grünfläche,
Fl. St. Nr. 1208	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude, Verkehrsflächen, Parkplätze
Fl. St. Nr. 1208/1	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude,
Fl. St. Nr.1208/2	-	Straße `Am Hermannsberg´
Fl. St. Nr. 1208/4	-	Gewerbefläche, bebaut mit zwei Wohn- und Betriebsgebäuden,
Fl. St. Nr. 1208/5	-	Gewerbefläche, bebaut mit einem mehrgeschossigen Betriebsgebäude, Parkplätze,
Fl. St. Nr. 1240 (Teilfläche)-		Weg,
Fl. St. Nr. 1313/11 (Teilfläche)		Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün,
Fl. St. Nr. 1313/10	-	Grünfläche, Verkehrsbegleitgrün entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,
Fl. St. Nr. 1313/47	-	straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

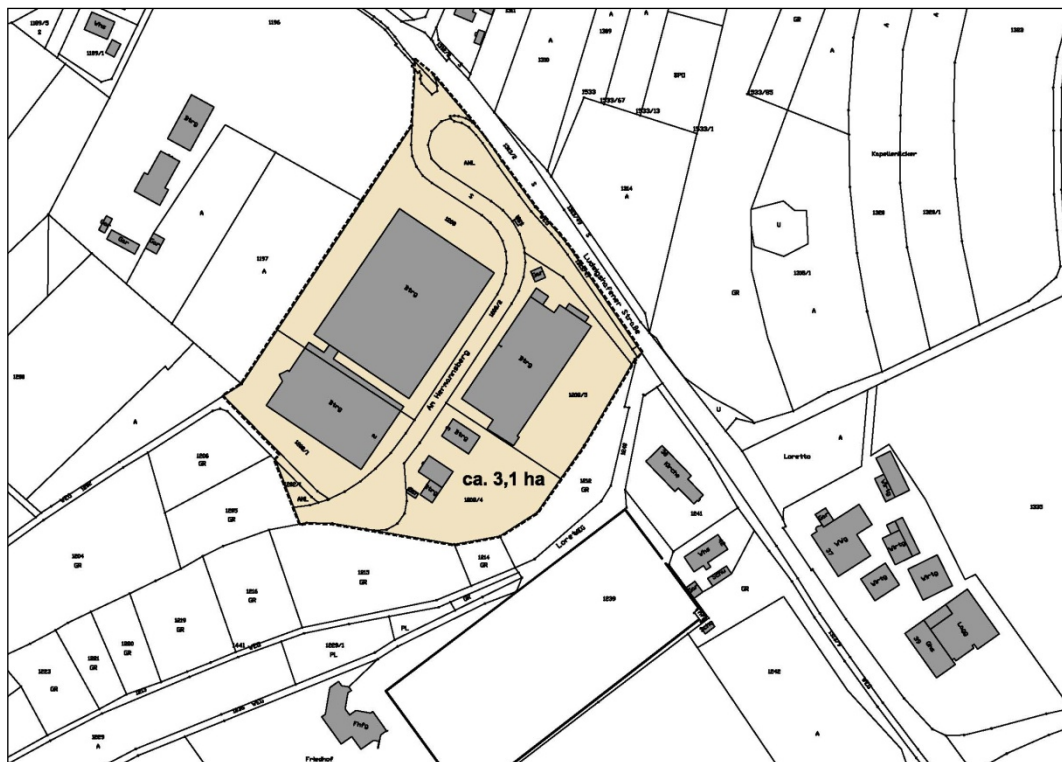
Es wird

- im Norden von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße und dem Areal eines Umspannwerks,
- im Osten von der von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße,
- im Süden von Wohnbebauung von einem Grünzug
- und im Westen von landwirtschaftlichen Flächen

begrenzt. Das Plangebiet liegt i. M. auf ca. 480.00 m ü. NN.



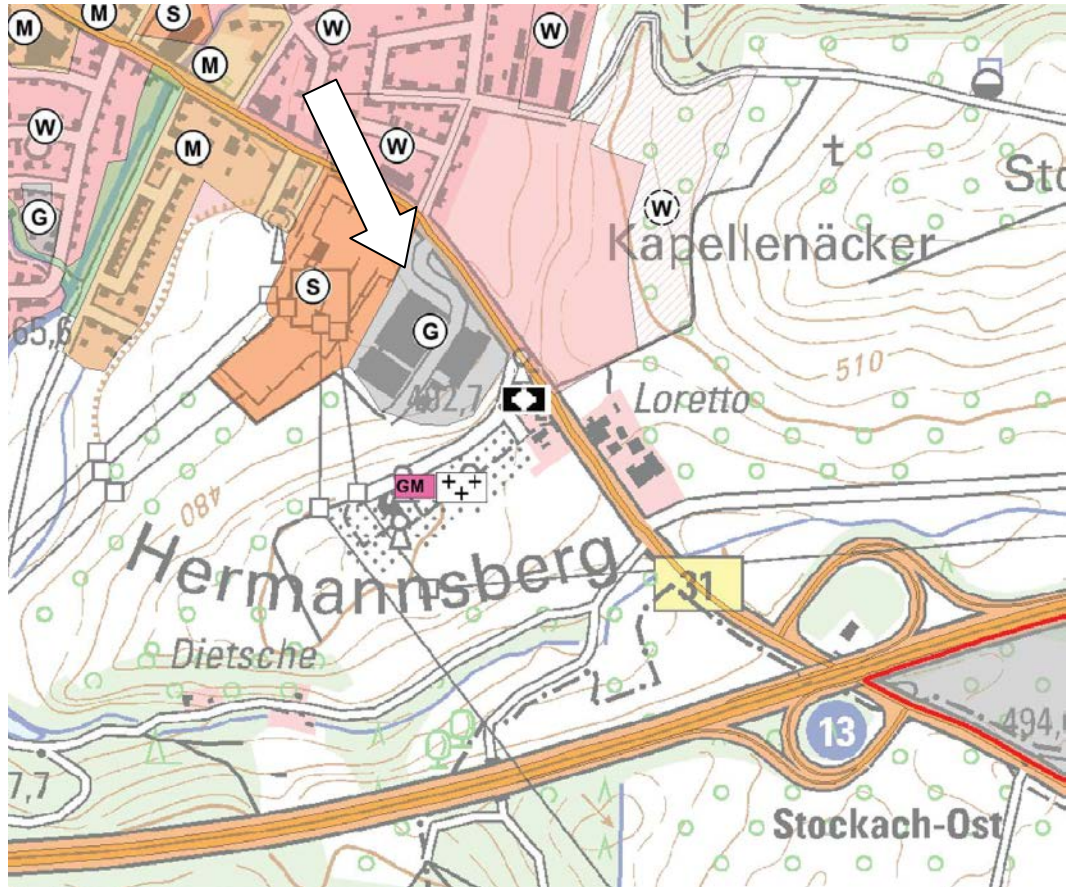
Luftbild (ohne Maßstab)



Lageplan (ohne Maßstab)

2. Einordnung in den Flächennutzungsplan / Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (ohne Maßstab)

2.1 Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee

Im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein-Bodensee ist das Plangebiet als 'Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe' dargestellt. Im Nordwesten schließt sich der Standort für ein Umspannwerk an.



Ausschnitt aus dem Regionalplan des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee (ohne Maßstab)

2.2 Bestehender Bebauungsplan `Hintere Walke`

Das Plangebiet ist Teil des seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes `Hintere Walke`, der neben dem Standort für ein Umspannwerk und einem Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO auch eine Verkehrsfläche (Straße `Am Hermannsberg`) und eine entlang der Bundesstraße 31 verlaufende Grünfläche ausweist. Im GI ist die Grundflächenzahl mit 0,7 und die Geschossflächenzahl mit 6,0 festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise, wobei die Gebäudehöhen 490.00 m ü. NN nicht überschreiten dürfen.

Im ausgewiesenen Industriegebiet sind genehmigungsbedürftige Betriebe gem. §16 der Gewerbeordnung vom 07. Juli 1971 nicht zulässig. In dieser Gewerbeordnung sind insgesamt 58 genehmigungsbedürftige Nutzungen aufgeführt.



Bebauungsplan `Hintere Walke` (ohne Maßstab)

2.3 Verfahren nach § 13a BauGB

Gem. „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 können nach § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Hierin heißt es u. a.:

(1) „Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20.000 m².....
2. 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 dieses Gesetzes

genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,

die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.....

(2) Im beschleunigten Verfahren

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.....

3. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Die o. g. Kriterien treffen auf die vorliegende Planung zu.

Die nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Grundfläche umfasst weniger als 20.000 m². Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,1 ha. Davon sind ca. 24.168 m² als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) 0,70 beträgt die im Gebiet mögliche Gesamt-Grundfläche maximal ca. 16.917 m².

Das Plangebiet ist Teil der Siedlungslage von Stockach und nahezu allseits von bebauten Flächen umgeben. Die Erschließung erfolgt über die Straße `Am Hermannsberg´, die von der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße abzweigt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstrukturen und des Fehlens höherwertiger Biotopstrukturen sind erhebliche Umweltauswirkungen nicht zu vermuten. Nutzungsbedingt ist in erster Linie eine zusätzliche Bodenversiegelung in den Bereichen zu erwarten, in denen bauliche Erweiterungen möglich sind.

Die Inanspruchnahme von § 13a BauGB bedeutet, dass kein Umweltbericht erforderlich wird und das Planvorhaben nicht der Eingriff-Ausgleichsregelung unterliegt.

3. Bestand / Nutzungen

Das Plangebiet ist weitgehend mit mehrgeschossigen Betriebsgebäuden und mit Verkehrsflächen, Zufahrten und Parkplätzen befestigt. Grünflächen finden sich am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes.



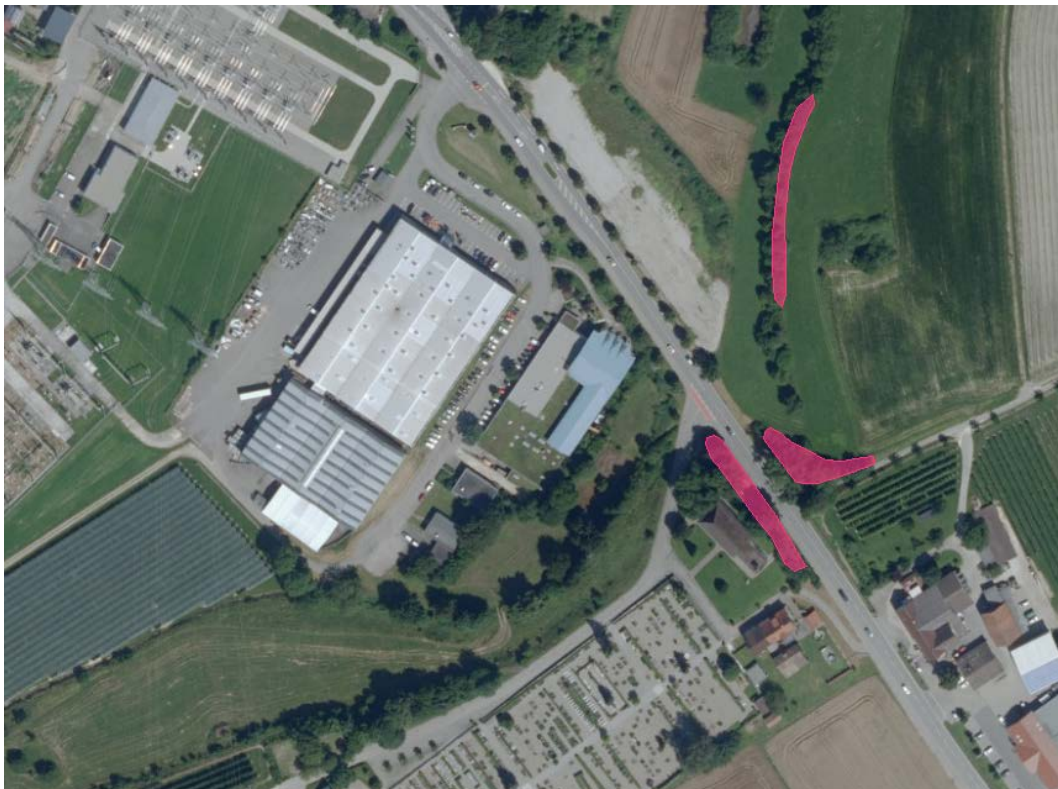
Plangebiet von Osten an der Einmündung der Straße `Am Hermannsberg´ in die Bundesstraße 31



Plangebiet von Südwesten

3.1 Schutzgebiete / Schutzkategorien

Das Plangebiet enthält keine geschützten Biotope. Natur-, Landschaftsschutz- und Natura-2000-Gebiete sind von der Planung nicht berührt.

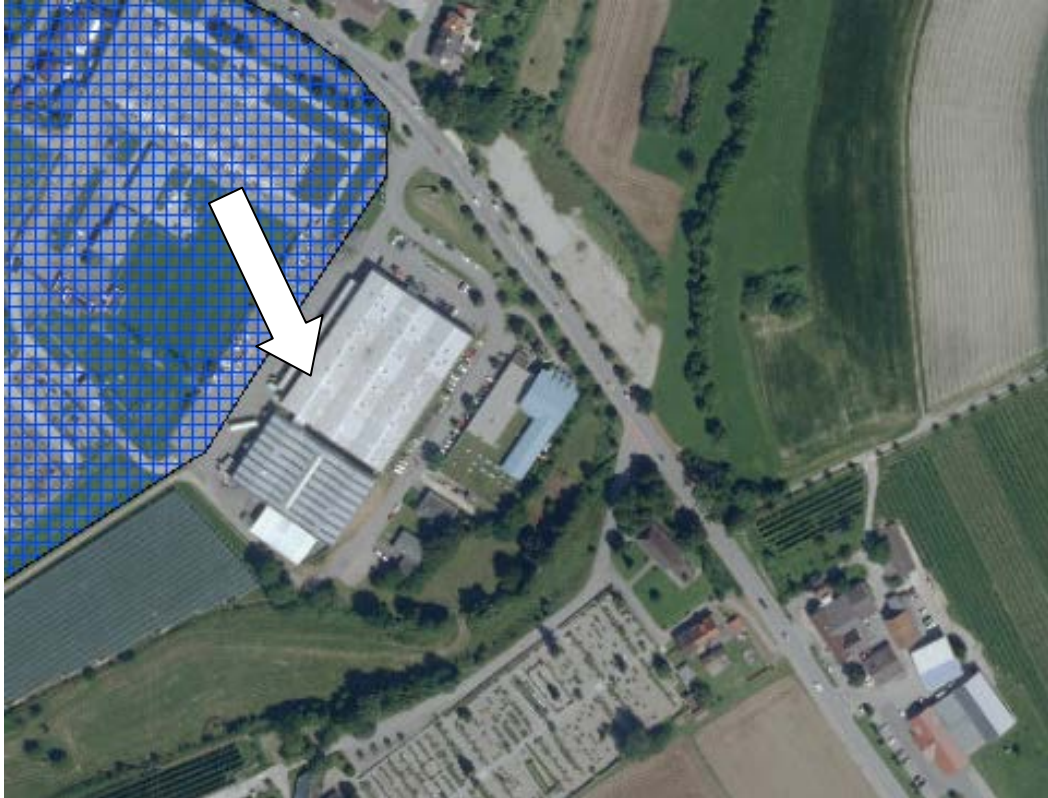


LUBW-Biotopkartierung (ohne Maßstab)

3.2 Gewässer / Hochwasserschutz

Das Plangebiet und sein näheres Umfeld enthält keine Oberflächengewässer. Überflutungsflächen und festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Im Westen grenzt die Zone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes Nr. 335087 – TB Kniebreche, Stockach – an das Plangebiet an.



Festgesetztes Wasserschutzgebiet (Quelle: LUBW, ohne Maßstab)

4. Planungserfordernis + Planungsziele

Mit der vorliegenden Planung soll die künftige Nutzung im ausgewiesenen Industriegebiet auf der Grundlage der aktuellen gesetzlichen Grundlagen und unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Stockach geregelt werden.

Grundlage für den seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan `Hintere Walke` war die BauNVO 1968, nach der in ausgewiesenen Industriegebieten auch Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte – ohne Einschränkung der Verkaufsfläche – zulässig sind, soweit sie nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung nicht der übergemeindlichen Versorgung dienen. Eine derartige Nutzung widerspricht jedoch dem Einzelhandelskonzept von 2008, das zum Ziel hat, die Innenstadt mit ihrer vielfältigen Einzelhandelsstruktur zu fördern. Dieses Ziel entspricht auch dem im Landesentwicklungsplan (LEP) formulierten Integrationsverbot (Plansatz 3.34.7.2):

‘Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder durch ihre Lage und Größe noch durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde wesentlich beeinträchtigen. Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet und erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage’.

Gem. aktueller BauNVO sind sog. großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² nur noch in dafür ausgewiesenen Sondergebieten oder in Kerngebieten zulässig.

Nachdem in einem wesentlichen Teil des Plangebietes die bisher vorhandene Nutzung als Groß- und Einzelhandelsbetrieb wegen der Aufgabe des Betriebes entfallen ist, kann es zu erheblichen Umstrukturierungen bzw. Nutzungsänderungen kommen. Damit besteht die Gefahr der im Landesentwicklungsplan aufgeführten städtebaulichen Fehlentwicklungen. Für die Teiländerung des Bebauungsplanes `Hintere Walke` ergibt sich damit ein Planungserfordernis und eine Planungspflicht gem. § 1 (3) BauGB, der die Stadt Stockach mit der vorliegenden Planung nachkommt.

Darüber hinaus sollen künftige Nutzungen auch mit Blick auf die nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung geregelt werden. Für einen im Plangebiet angesiedelten Betrieb werden zudem städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten angestrebt.

5. Planung / Planungsinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert als

- **GI Industriegebiet gem. § 9 BauNVO**

Grundlage für die zulässigen Nutzungen ist anstatt der nicht mehr geltenden Gewerbeordnung von 1971 die sog. `Abstandsliste` zum RdErl. d. nordrhein-westfälischen Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (SMBL. NRW. 283). Die in der Abstandsliste unter den Abstandsklassen I - VI und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalte sind nicht zulässig. Dabei handelt es sich um Nutzungen, deren Emissionsverhalten zu erheblichen Beeinträchtigungen der nördlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung führen könnten. Die Abstandsliste ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Einzelhandelsbetriebe

Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Stockach werden Sortimente gem. „Liste der zentrenrelevanten bzw. nicht-zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach“ (CIMA-Gutachten, November 2008, S. 40 ff., vgl. Ziffer 1.2) ausgeschlossen. Diese Sortimente sind in der entsprechenden planungsrechtlichen Festsetzung aufgeführt. Sie dient dem Schutz und der Förderung der innerstädtischen Einzelhandelsstruktur, die wesentlich zur Attraktivität und Vielfalt der Innenstadt und zur gesicherten Versorgung der Einwohner beiträgt.

Handwerks- und Produktionsbetriebe sollen jedoch die Möglichkeit haben, ihre eigenen Produkte oder Waren, die im direktem Zusammenhang mit ihrem Geschäftszweck stehen, in begrenztem Maße direkt zu vermarkten. Deshalb können derartige Verkaufsflächen bis zu einer maximalen Größe von 120 m² als Ausnahme zugelassen werden, wenn gewährleistet ist, dass sie keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in der Stockach Innenstadt haben.

5.2 Erschließung

Die Erschließung erfolgt auch weiterhin über die Straße `Am Hermannsberg`. Änderungen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.

5.3 Bebauung

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan enthält zwei Baufenster, die westlich und östlich der Straße `Am Hermannsberg` angeordnet sind. Das westliche Baufenster bleibt unverändert, das östliche wird geringfügig nach Südwesten und Nordosten so erweitert, dass es den derzeitigen Gebäudebestand umfasst.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschoßflächenzahl (GFZ)

Maximale Gebäudehöhe in m ü. NN

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Werte bleiben unverändert.

5.5 Weitere planungsrechtlichen Festsetzungen

Bauweise

Im Gegensatz zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, in dem die offene (o) Bauweise festgesetzt ist, ist künftig die abweichende (a) Bauweise gem. § 22 (42) BauNVO mit der Maßgabe zulässig, dass die Gebäudelängen über 50 m betragen dürfen. Dies entspricht auch der mittlerweile vorhandenen Bebauung.

Öffentliche Grünflächen

Die am nordöstlichen und südwestlichen Rand gelegenen Grünflächen werden gesichert, weil sie wichtige Funktionen für die Einbindung des Industriegebietes in die Landschaft wahrnehmen und darüber hinaus im Nordosten als Standort für eine straßen- und siedlungsbildprägende Baumreihe dienen.

Erhalt von Bäumen

Für die vorhandene Baumreihe entlang der Bundesstraße 31 / Ludwigshafener Straße sind Erhaltungsgebote festgesetzt. Die Bäume sind straßenbildprägend und erfüllen darüber hinaus ökologische Funktionen als Brut- und Nahrungshabitate und für das Kleinklima.



Baumreihe an der Bundesstraße 31

Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser

Gem. den Vorgaben des bad.-württ. Wasserhaushaltsgesetzes ist festgesetzt, dass bei Neubaumaßnahmen (Neu- oder Erweiterungsbauten) Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers angelegt werden müssen.

Bodenschutz

Das südöstlich der Straße `Am Hermannsberg` ausgewiesene Baufenster lässt – wie auch der noch rechtskräftige Bebauungsplan - Erweiterungsmöglichkeiten nach Süden / Südosten zu. Die Flächen weisen größtenteils eine ausgeprägte Hanglage auf, so dass bei Baumaßnahmen mit erheblichen Aushubmengen zu rechnen ist. Für die geordnete Entsorgung bzw. Wiederverwertung des Bodenaushubs wird daher ein Bodenverwertungskonzept erforderlich.

Fäll-und Rodearbeiten

Siehe hierzu Pkt. 6.

5.6 Örtliche Bauvorschriften

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO sollen zu einem harmonischen Siedlungsbild führen und gestalterische Auswüchse vermeiden.

Insbesondere betreffen sie

die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Für die Fassaden- und Wandgestaltung sind glänzende Materialien mit Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen.

Gestaltung der Freiflächen

Zur Begrenzung negativer Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt durch die Versiegelung sind für befestigte Flächen im Bereich von Stellplätzen ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig.



Rechtsplan (ohne Maßstab)

6. Umweltauswirkungen / geschützte Arten

Die vorliegende Planung umfasst zum größten Teil bereits überbaute bzw. befestigte / versiegelte Flächen und regelt künftige Nutzungen im Plangebiet. Es ergeben sich keinerlei Veränderungen bzw. Auswirkungen auf Umweltbelange. Lediglich das südöstlich der Straße `Am Hermannsberg` ausgewiesene Baufenster lässt bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu. Die zur Verfügung stehende, ca. 1.400 m² große Fläche ist größtenteils als Zierrasen angelegt und am Rand mit Gartengehölzen bestanden. Diese sind als Brut- und Nahrungshabitate für Vögel, Insekten und möglicherweise auch Kleinsäuger zu beurteilen. Südlich und südöstlich des Plangebietes verläuft ein zusammenhängender Grünzug, der vielfältige Strukturen, u. a. Gehölzgruppen und offene Wiesenflächen, enthält und beim Entfall der im Baufenster enthaltenen Gartengehölze deren Funktionen übernehmen kann. Der Bebauungsplan enthält eine planungsrechtliche Festsetzung, wonach Fäll- und Rodearbeiten nur außerhalb der Ausschlusszeiten gem. NatSchG zulässig sind.



Mögliche Erweiterungsfläche von Süden

Die weiteren zu erwartenden Umweltauswirkungen beschränken sich aufgrund der möglichen Neu- und Erweiterungsbebauung auf die Bodenversiegelung mit einer Fläche von maximal 1.400 m². Auswirkungen auf das Lokal- und Kleinklima sind aufgrund der im Verhältnis zum Plangebiet untergeordneten Fläche nicht erheblich. Beeinträchtigen des Grundwasserhaushaltes bzw. der Grundwasserneubildung können durch ein geeignetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept minimiert werden. Die Erweiterungsfläche wird durch die bestehende Bebauung und den südöstlich verlaufenden Grünzug weitgehend abgeschirmt, so dass sich das Siedlungs- und Landschaftsbild nur unerheblich verändert.

Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

Stockach, den 19.11.2020