

B e g r ü n d u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplans 'In der Höll', Stockach

Allgemeines

Da die Schaffung neuer Arbeitsplätze im ländlichen Raum neben der vorhandenen Arbeitskapazität auch von der Frage der zur Verfügung stehenden Bauflächen abhängig ist, beschloss der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.09.1980 die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gewerbegebiet im Gewann In der Höll.

Die zur Planung anstehende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Stockach mit den Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen und Orsingen-Nenzingen, welcher am 16.07.1982 durch das Regierungspräsidium Freiburg genehmigt worden ist, als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Teilverwaltungsraum Stockach ist im Landesentwicklungsplan (3.8.31) als gewerblicher Schwerpunkt ausgewiesen. Die Stadt Stockach ist als regional bedeutsamer Schwerpunkt für Arbeitsstätten weiter auszubauen. Entsprechend den Erwerbsstellenrichtwerten der Obersten Landesplanungsbehörde und des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee entfällt auf den Verwaltungsraum Stockach ein Zuwachs von 1.750 Erwerbsstellen bis zum Jahre 1990.

Daraus ergibt sich, daß mit der Ausweisung von Gewerbegebieten durch die Aufstellung des Bebauungsplans In der Höll sowohl den landesplanerischen Zielen wie dem Bedarf der Stadt Stockach Rechnung getragen wird.

Die Ansiedlung von neuen Betrieben sowie die Umsiedlung von vorhandenen Gewerbebetrieben ist nur möglich, wenn bereits erschlossenes Gewerbegebiet zu preisgünstigen Vorstellungen angeboten werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist beabsichtigt, diese Voraussetzung zu schaffen, insbesondere da ein Teil des zu überplanenden Geländes bereits im Besitz der Stadt Stockach ist.

Lage des Baugebietes

Die Planungsfläche liegt zwischen der Bundesstraße B 313 und der Bundesbahnlinie Sigmaringen - Radolfzell. Die unmittelbar angrenzenden überbauten Flächen sind gewerblich strukturiert. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Tuttlinger Straße begrenzt. Im Süden bleibt das Grundstück Flst.Nr. 761/5 von einer Überplanung freigestellt.

Das Planungsgebiet wird in der Westseite von der Zizenhauser Aach abgegrenzt. Das Ingenieurbüro Breinlinger in Tuttlingen hat die erforderlichen Untersuchungen für den Nachweis der Hochwassersicherheit dieses Baugebietes durchgeführt. Diese Untersuchungen haben ergeben, daß verschiedene Maßnahmen zur Erreichung der Hochwassersicherheit erforderlich sind. Im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens werden die hochwassersicherstellenden Maßnahmen rechtlich festgelegt. Die entsprechenden Retentionsflächen bzw. Geländeaufschüttungen sind in den Bebauungsplan eingetragen. Die entsprechenden

Antragsunterlagen liegen derzeit beim Landratsamt Konstanz zur Genehmigung vor.

Das Planungsgebiet soll nach § 8 BauNVO als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Entsprechend der Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes Freiburg vom 14.03.1981 ist eine Untergliederung des Plangebietes vorgesehen, um den Schutzanspruch dieses entstehenden Gewerbegebietes benachbarter Wohnbebauung zu gewährleisten. Die entsprechende Gliederung wird im Bebauungsplan eingetragen.

Erschließung

Das Baugebiet wird durch eine Erschließungsstraße von der Tuttlinger Straße anbindend parallel zur B 313, die in die B 313 einmündet, erschlossen. Die Straßenführung überquert die vorhandene Zizenhauser Aach, was durch die Errichtung eines Brückenbauwerks erfolgt. Die vorgesehene Anbindung an die B 313 wurde mit dem Straßenbauamt Konstanz im Rahmen deren Ausbaupläne der B 313 abgestimmt. Die Erschließungsstraße ist mit einer Gesamtbreite von 9,50 m geplant. Davon sind 7,50 m Fahrbahnbreite und 1,50 Gehwegbreite vorgesehen. Die Straße weist ein durchschnittliches Längsgefälle von 1,3 % aus.

Das anfallende Abwasser wird in einer Kanalisationsleitung von einem Durchmesser 800 mm bzw. 100 mm gesammelt und der Ortskanalisation zugeführt. Das anfallende Abwasser wird in der Sammelkläranlage des Abwasserverbands 'Stockacher Aach' aufbereitet. Entsprechend der generellen Untersuchung des Entwässerungssystems im westlichen Stadtbereich durch das Ingenieurbüro Janssen, Konstanz, wird entsprechend dem Planungsergebnis 3.3.4 der im Gewinn Höll zu verlegende Erschließungskanal gleichzeitig als Hauptsammler mitverwendet, was aus der vorgesehenen Rohrdimension ersichtlich wird.

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Stockach.

Die Stromversorgung wird im Bereich der Gemarkungsfläche Stockach durch die Stadtwerke Stockach erfolgen. Im Bereich der Gemarkung Hindelwangen erfolgt die Versorgung durch das Badenerwerk. Eine genaue Abgrenzung der Versorgungsbereiche wird mit den beiden Energieversorgungsunternehmen festgelegt. Die Stromversorgung soll mittels Erdkabel vorgenommen werden.

Erschließungskosten

Nach überschlägig vorgenommenen Kostenermittlungen werden die voraussichtlich zu erwartenden Erschließungskosten betragen:

Straßenbau ohne Grunderwerb	430.000,--	DM
Kanalisation	200.000,--	DM
Wasserversorgung	90.000,--	DM
Straßenbeleuchtung	30.000,--	DM
Brücke über die Zizenhauser Aach	500.000,--	DM

Gesamt: 1.250.000,-- DM
=====

Zu diesem Erschließungsaufwand sind noch die Kosten für die Hochwassersicherung der Zizenhauser Aach im Bereich des Planungsgebiets mit ca. 100.000 DM dazuzurechnen.

Finanzierung

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme erfolgt durch Erhebung von Erschließungs- und Anliegerbeiträgen, wobei der Bauaufwand für die Brücke über die Zizenhauser Aach sowie die Baumaßnahme zur Erreichung der Hochwassersicherung des Baugebietes über den Vermögenshaushalt der Stadt abgewickelt werden müssen.

Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst 10 Grundstücke mit insgesamt 56.444 m² Fläche.

Für die Erschließungsanlage (Straßenbau) werden ca. 6.000 m² benötigt. Ebenso für die Hochwassersicherstellung ist eine Retentionsfläche von 0,6 ha Fläche erforderlich. Für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben bestehen somit nach der Herstellung der Erschließungsanlage 4,4 ha Bauland zur Verfügung. Da für einen Arbeitsplatz im sekundären Bereich ein Mindestansatz von 200 m² je Erwerbsstelle in Ansatz gebracht werden müssen, ergibt sich unter Berücksichtigung dieses Ansatzes bei der Verwirklichung dieses Gewerbegebietes die Möglichkeit der Schaffung von 220 Arbeitsplätzen. Die praktische Erkenntnis hat jedoch gezeigt, daß bei Ansiedlung von neuen Betrieben im ländlichen Bereich wesentlich mehr an Bauflächen je Erwerbsstelle an Bedarf vorhanden ist, sodaß von seitens der Stadtverwaltung mit maximal von einer Zunahme von 100 Arbeitsplätzen gerechnet wird.

Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

In der Landes- und Regionalplanung ist Stockach als Schwerpunktsgemeinde für den Ausbau der gewerblichen Wirtschaft vorgesehen.

Da die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nur praktiziert werden kann, wenn die Gemeinde ausreichendes Gelände an Interessenten anbieten kann, sieht sich die Stadt Stockach veranlasst, mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Voraussetzung zu schaffen, Bauwilligen entsprechendes Bauland anzubieten. Derzeit sind bereits drei kleinere Gewerbeunternehmen an der Zuteilung eines Baugeländes interessiert, sodaß davon auszugehen ist, daß nach Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans umgehend in ein Umlegungsverfahren eingetreten werden kann und durch Bildung von Bauplätzen der Bedarf der Gewerbe befriedigt werden kann.

Immssionsschutz

Um die vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen einzudämmen ist vorgesehen entlang der Bahnlinie -welche nur noch für den Güterverkehr genutzt wird- ein Anpflanzgebot festzusetzen.

Im Bereich des Gewerbegebiets Gebiet 2 kann es im Einzelfall notwendig werden nichtöffnbare Lärmschutzfenster einzubauen.



Stadtbauamt Stockach, den 17. Oktober 1983