

Bebauungsplan u. örtliche Bauvorschriften „Lochacker“ Begründung

1. Grund der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die im Bereich der Zufahrt zum Industriegebiet Hardt liegende aufgefüllte Kiesabbaufäche einer industriellen Nutzung zugeführt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine städtebauliche sinnvolle Bebauung des Areals geschaffen werden.

2. Übergeordnete Planung

Das Plangebiet ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als G-Fläche ausgewiesen.

3. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen der Zufahrtsstraße zum Industriegebiet Hardt, der B 313 und der stark zur Stockacher Aach abfallenden bewaldeten Böschung. Das Gebiet hat eine Fläche von rund 3 Hektar. Es umfasst im wesentlichen die Grundstücke Flst-Nr. 1009/2, 1011 und 1010.

4. Planung

Es ist beabsichtigt das Gebietes als Industriegebiet gem. § 9 Baunutzungsordnung auszuweisen. Eine Einschränkung der Nutzungsarten erfolgt dahingehend, dass Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Warensortiment dort nicht angesiedelt werden dürfen. Bezüglich der in einiger Entfernung liegenden Baugebiete sind die Vorgaben des Bundesimmisionsschutzgesetzes zu beachten.

Die ursprüngliche Planung, einen Teilbereich als Sondergebiet für die Ansiedlung einer Diskothek auszuweisen, wird nicht weiter verfolgt.

Das Baugebiet liegt etwa 10 m tiefer als die Erschließungsstraße zum Industriegebiet Hardt. Entsprechend hoch können die Gebäudehöhen festgelegt werden ohne das die Gebäude störend in Erscheinung treten.

Das Gelände soll durch eine private Stichstraße, abgehend von der B 313, entlang des westlich zur Stockacher Aach abfallenden Hanges erschlossen werden. Es ist vorgesehen die auf der B 313 vorhandene Abbiegespur so umzugestalten, dass sie der Erschließung des Baugebietes dient.

Die vorhandenen Böschungflächen sollen durch Anpflanzen von Gehölzen aufzuwerten werden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen

Der Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beurteilt die Fläche als bebaubar mit Auflagen. :

Weitere Auffüllungen dieser Auskiesungsfläche soll bis auf ein max. Niveau in Höhe der Oberkante des nördlichen Waldes (B1); Verwendung sickerfähigen Materiales erfolgen (Hinweis: die Auffüllung ist entsprechend abgeschlossen)

Böschung/ Wall (B1) zur Stockacher Aach erhalten und mit standortgerechten Büschen/ Bäumen ergänzen; zuvor durch Immisionsminderung im angrenzenden Industriegebiet weiteres Baumsterben verhindern und gleichzeitig durch Wallverbreiterung mit Mutterboden den Wuchsstandort verbessern.

Südliche Böschung (B2) als gebietsgliedernde Biotopsstruktur soweit wie möglich nach Westen fortführen und standortgerecht waldartig bepflanzen.

Entlang B 313 und in deren Abstandstreifen (und breiter) massiven Sichtschutz (Ortseingang) durch Bepflanzung.

Bestandsbewertung

Auf die beiliegende landschaftsökologische Bewertung des Gebietes wird verwiesen.

Eingriffs- Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

In den vorhandenen Bewuchs im Bereich der Böschungen wird nicht eingegriffen. Der Eingriff insgesamt ist als gering zu schätzen. Um die geringen Eingriffe der restlichen Fläche auszugleichen, ist die Verbesserung des vorhandenen, außerhalb des Bebauungsplans liegenden Bewuchses bzw. die Fortführung des vorhandenen § 24 a Biotops vorgesehen.

Schutzgut Erholungspotential /Landschaft

Durch den Erhalt der Böschung mit Bewuchs ist der Eingriff als gering zu bewerten.

Schutzgut Klimapotential/ Energie

Die Bebauung der ehemaligen Abbaufäche hat keine Relevanz auf das genannte Schutzgut. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden durch entsprechenden Festsetzungen wie Begrünungen, Minimierung der Versiegelung, Fassaden- und Dachbegrünungen ein weiteres aufheizen des Siedlungskörpers verhindert.

Schutzgut Boden

Aufgrund des Kiesabbaus und der anschließenden Auffüllung des Gebietes ist davon auszugehen, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um wenig wertvolle Böden im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes handelt.

Stockach, März 2004