

**Stadt Stockach**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

# „VORDERER KÄTZLEBERG“

**vom 24.07.2012**

Redaktionell ergänzt am 10.09.2013

Verfahren nach § 13a BauGB, Bebauungsplan der Innenentwicklung

## BEGRÜNDUNG

### Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
- 3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 5 Städtebauliches Konzept
- 6 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 7 Gutachten / Untersuchungen
- 8 Umweltauswirkungen / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. der Anlage 2 dieses Gesetzes
- 9 Umweltbelange
- 10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 12 Flächenbilanz
- 13 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 14 Auswirkungen des Bebauungsplans



# 1 Erfordernis der Planaufstellung

In der 725-jährigen bewegten Geschichte der Stadt Stockach gab es eine Vielzahl an Umstrukturierungen, Neuordnungen, Baumaßnahmen und Abbrüchen. Auch in der heutigen Zeit befindet sich die Stadt in einem stetigen Prozess der Weiterentwicklung. In der Folge hat der Gemeinderat am 31.03.2010 beschlossen, für den Bereich „Vorderer Kätzleberg“ ehemals „Oerlikon Contraves“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet ist heute gewerblich genutzt und nördlich, südlich und westlich durch Wohnbebauung umgeben. Im Osten schließt der Ortsrand an. Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen gewerblicher und der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung. Aufgrund der Rahmenbedingungen, der Zentrumsnähe und der umgebenden städtebaulichen Strukturen bietet sich eine Umnutzung des heutigen Gewerbegebietes in ein Allgemeines Wohngebiet an.

Die Stadt Stockach hat im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung städtebauliche Konzeptionen erarbeiten lassen. Das ausgewählte städtebauliche Konzept wurde inzwischen mehrfach angepasst und bildet im Stand vom 06.07.2011 die Grundlage für die Überplanung des Bereichs „Vorderer Kätzleberg“ und die Erarbeitung des Bebauungsplanes.

# 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Plangebiet „Vorderer Kätzleberg“ liegt direkt an der Landesstraße L194 (Winterspürer Straße), ca. 300 Meter südöstlich vom historischen Stadtkern von Stockach. Das gewerblich genutzte Gebiet ist von fast allen Seiten durch Wohnbebauung umgeben. Für Teilbereiche des Gebiets besteht bereits ein qualifizierter Bebauungsplan.

Da es sich bei der Maßnahme um eine Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 4,76 ha. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt bei ca. 1,8 ha. Damit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Grenzbereich der zulässigen 20.000 m<sup>2</sup> und somit am Schwellenwert, der eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zur § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien, ist man zu der die Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich

keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (auf Kapitel 8 Umweltauswirkungen wird verwiesen).

Des Weiteren ist bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Nr. 3 Satz 4 BauGB). Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen.

Auch liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) vor. Entsprechende Schutzgebiete befinden sich in ausreichender Entfernung.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Gleichermaßen kann im Zuge des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie auf das Monitoring nach § 4c BauGB verzichtet werden.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung § 13a Abs. 2 Nr. 4 muss eine Ausgleichsbetrachtung erfolgen, da sich die Grundflächenzahl im gesetzlichen Grenzbereich von 20.000m<sup>2</sup> befindet. Es ist davon auszugehen, dass für den Gesamtbereich eine Aufwertung hinsichtlich der Eingriffs- Ausgleichsbilanz erfolgt.

Auf die Beschleunigung des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB durch den Verzicht einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wird jedoch verzichtet.

### **3 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse**

#### **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Stockach ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

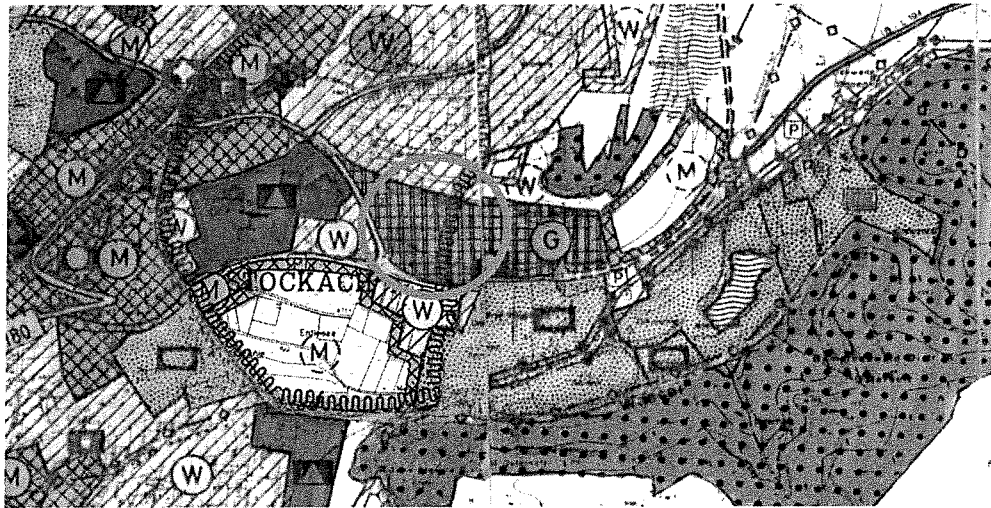


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 2001

### Bebauungsplan

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan, die mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Vorderer Kätzleberg“ außer Kraft tritt:

Oberer Hauptbühl, ausgefertigt am 14.12. 1977

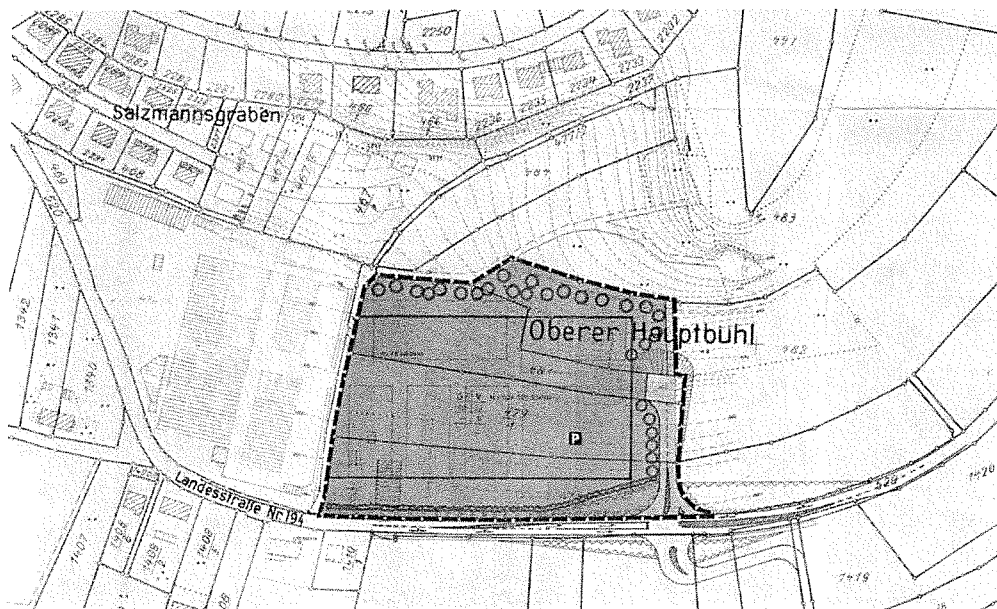


Abbildung 2: BP „Oberer Hauptbühl“

### Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Oerlikon Contraves“, rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 30.07.2010.

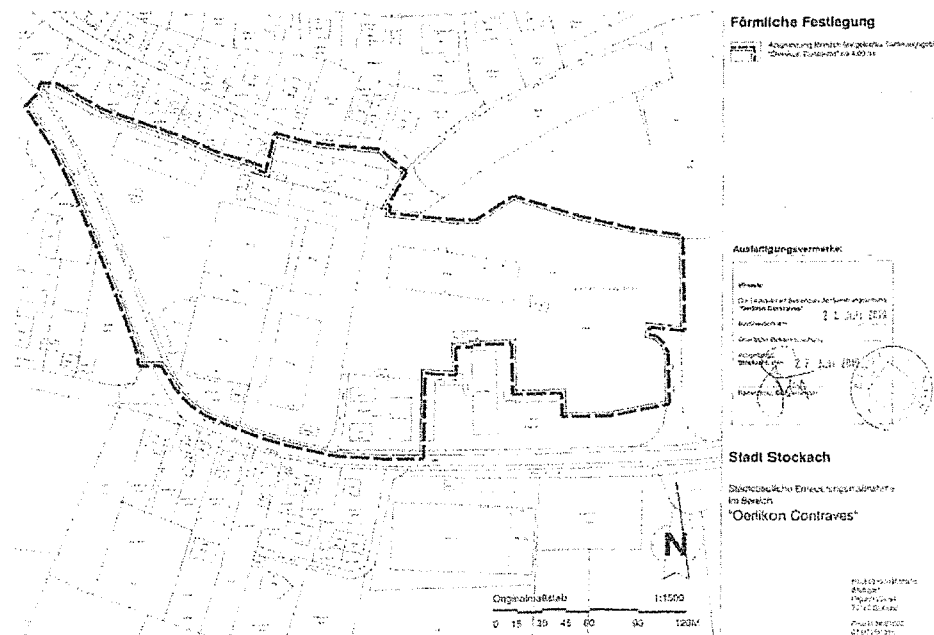


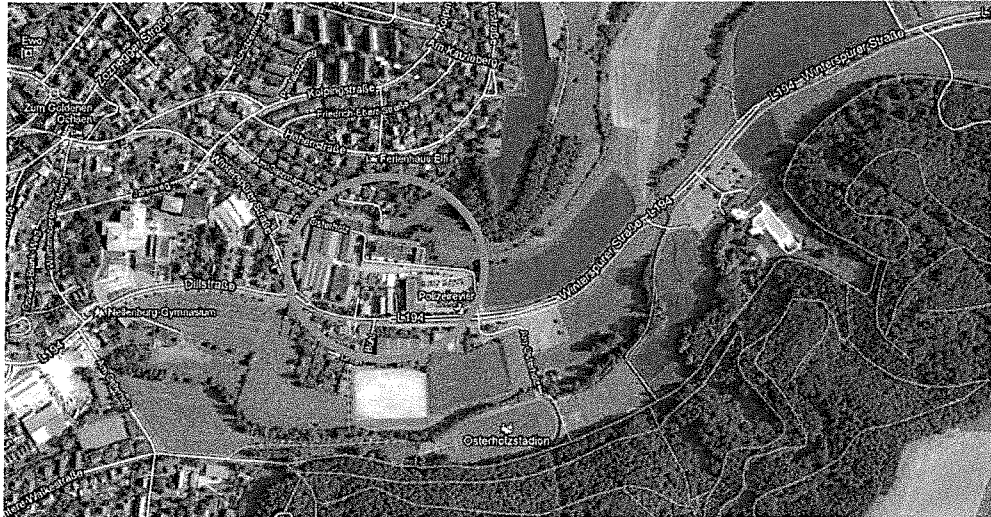
Abbildung 3: Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Oerlikon Contraves“

## 4 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

### Lage im Siedlungsraum

Das Plangebiet liegt ca. fünf Minuten fußläufig südöstlich des Stadtzentrums. In direkter Nähe befindet sich die Sporthalle „Jahnhalle“. Hauptsächlich wird die „Jahnhalle“ als Sporthalle genutzt, lediglich zu wenigen Terminen im Jahr finden kulturelle Veranstaltungen statt. Schalltechnisch können diese als „seltene Ereignisse“ eingestuft werden. Die Hupterschließung und Parkierung der „Jahnhalle“ befindet sich auf der den bestehenden und neuen Wohngebieten abgewandten Seite.

Westlich an der „Jahnhalle“ schließt ein Schulzentrum an, dort befinden sich die Realschule Stockach und das Nellenburg-Gymnasium Stockach. Im Osten schließt der Ortsrand an. Die angrenzenden Grün- und Waldflächen besitzen hohen Naherholungswert. In der weiteren Umgebung sind mehrere Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie das Freibad und Hallenbad Stockach angegliedert.



**Abbildung 4:** Lage des Plangebietes, Quelle Luftbild: google-maps, Zugriff 23.10.12

### **Naturräumliche Lagebedingungen**

Die Stadt Stockach liegt landschaftlich reizvoll in einer Moränenlandschaft und bildet "das Tor zum Bodensee". Im Sinne der Regionalplanung gilt es - entsprechend den Maßgaben des Regionalplans - „ flächensparend mit den Entwicklungspotentialen innerhalb der Landesentwicklungsachsen, insbesondere durch Ausschöpfung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden umzugehen [und] um die Freiraumstruktur zu erhalten und zu entwickeln. Wichtige Achsen begleitende und -gliedernde Freiraumelemente stellen dabei die regionalen Grünzüge und Grünzäsuren [...] dar“. Das Plangebiet „Vorderer Kätzleberg“ grenzt östlich direkt an Freiraumbereiche des Standorts Stockach an. Zusätzlich erfordert die exponierte Lage des Planungsgebietes einen sensiblen Umgang mit dem Ortsrand und den hochwertigen Naherholungsbereichen sowie eine Vernetzung der Freiräume im Nordosten und Süden des Planungsgebietes.

### **Topographie**

Das Gelände fällt nach Süden hin zur Winterspürerstraße stark ab. Innerhalb des Plangebiets bestehend deshalb einige Stützmauern, die im Zuge der Überplanung und in die Geländemodellierung einbezogen werden müssen.

### **Bestehende Nutzung**

Die gewerblich genutzten Grundstücke im Plangebiet sind durchgängig unregelmäßig geschnitten. Diese Ausgangssituation ist bedingt durch die räumlich eingegengte Lage innerhalb der angrenzenden Wohnquartiere. Für flächenmäßig strukturierte gewerbliche Erweiterungen fehlt der Platz. Die Grundstücke sind überwiegend mit Verwaltungs-, Produktions- und Pfortnergebäuden überbaut. Die nicht überbauten Flächen sind fast vollständig mit Asphalt und Betonpflaster belegt. Innerhalb des Bebauungsplangebietes befindet sich zusätzlich ein Verwaltungsgebäude in dem derzeit eine Polizeistelle, eine landwirtschaftliche Schule und die Landwirtschaftsverwaltung des Landkreises untergebracht sind. Diese Nutzungen sollen im Plangebiet auch in Zukunft gesichert werden. Am südlichen Gebietsrand befindet sich zwischen der Firma Mondragon und der Polizei ein Grundstück in

Privatbesitz. Dieses ist mit einem Wohnhaus, einer Doppelgarage, einem Lagergebäude sowie einer Scheune bebaut.

#### **Geltungsbereich**

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 467/8, 468, 474, 474/2, 474/3, 477/1, 478/2, 481, 481/1 und 481/2.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 478, 520, 520/4 und 520/9.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

## **5 Städtebauliches Konzept**

### **Städtebauliche Gesamtsituation**

Einfache Gliederung des Gebiets mit einer überschaubaren Erschließungsstruktur an einem mittig gelegenen, in Abschnitte gegliederten Strang. Nördlich ist eine sekundäre Erschließungsebene angeschlossen. Für kleine Nachbarschaften werden individuellen Lösungen über private Erschließungswege geschaffen. Zentrales Thema des Entwurfs ist der Quartiersmittelpunkt mit öffentlicher Platzfläche. Er wird eingerahmt durch punktförmige Geschossbauten und fungiert als Begegnungs- und Kommunikationsraum an der Nahtstelle zwischen der Bebauung und einer landschaftlichen Zäsur.

Mit der Erschließungshierarchie gehen Baufelder einher, die auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen reagieren:

- bauliche Verdichtung zur Winterspürer Straße mit Geschoss- und Reihenhausbauung
- verdichtete Individualhausbauung in Gebietsmitte
- Betonung der Quartiersmitte mit punktförmigen Geschossbauten

Grünräumlich wird das neue Quartier durch Vernetzung von Freiräumen der Umgebung über die geplanten Grünzäsuren und öffentliche Freiräume eingebunden. Innerhalb der Grünzäsuren findet die Fußwege-Vernetzung mit den vorhandenen Quartieren im Norden, Westen und Süden sowie den Freizeit- und Freiraumbereichen und dem Schulzentrum statt.

Zur Bildung einer funktionierenden Nachbarschaftsgröße und zur besseren Ordnung des Gebiets wurde der Bereich des bestehenden Verwaltungsgebäudes in die Planung eingeschlossen. Hier könnten östlich und westlich des Bestands in verschiedenen Realisierungsschritten zweigeschossige Parkdecks, welche die Hanglage ausnutzt und von Norden auf die obere und von Süden auf die untere Ebene befahren werden können, verwirklicht werden.

### **Nutzung und Bebauung**

Die ausgewiesene Bebauung reagiert auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen wie folgt:

- bauliche Verdichtung zur Winterspürer Straße mit Geschoss- und Reihenhaus- und Stadthausbebauung
- verdichtete Individualhausbebauung in Gebietsmitte
- Betonung der Quartiersmitte mit punktförmigen Geschossbauten
- Kombinationen aus Wohnen und Dienstleistungen, Nahversorgung oder Gastronomie am Quartiersplatz möglich und am östlichen Gebietseingang

Mehrfamilien- und Geschosswohnungen in unterschiedlichen Formen aber in kleinen Einheiten (8-10 Wohnungen), die dem Stockacher Wohnungsmarkt entsprechen z.B.:

- gestapelte Reihenhäuser: EG- Wohnung und Maisonette im OG mit eigenem Treppenhaus (z.B. für Generationenwohnen im Reihenhäuser)
- klassisches Geschosswohnen (2-geschossig plus Dachgeschoss)
- Geschosswohnen in 4-geschossigen Punkthäusern am Quartiersplatz und an den Gebietszufahrten

Die Baufelder und Gebäudetypen ermöglichen unterschiedliche Nutzergruppen in verschiedenen Lebensphasen:

- Familienwohnen in individuellen Bauformen unterschiedlicher Dichte
- Bauherrengemeinschaften, Generationenwohnen in verdichteten Bautypen
- Singles und Senioren, Alleinerziehende, Paare in Geschossbauten, Punkthäusern aber auch auf kleinen Grundstücken möglich
- Büros und Dienstleistungen am Wohnort
- Die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ist immer so gewählt, dass sich eine nutzbare Gartenfläche im Süden oder Westen anschließt.

### **Grünkonzept**

Grünvernetzung und Gebietsgliederung

- Weiterführung des nördlichen Grünelements als Naherholungsbereich am Gebietsrand
- Gliederung der Bebauung im durch strahlenförmige Grünzäsuren mit intensiverer Bepflanzung
- Straßenraumbegrünung

### **öffentliche Plätze**

- Quartiersplatz zentral im Realisierungsgebiet an der Haupterschließung und des von Norden ins Gebiet geführten Grünraums
- Anwohnergassen, Wohnwege und kleine Nachbarschaftstreffe für Kontakte in den einzelnen Baufeldern (alle Generationen, Kleinkindspiel)

### **Schallschutzzone**

Innerhalb des Konzeptes war ein Streifen in dem ein landschaftlich gestalteter Lärmschutz nach Dimensionierung eines Gutachtens eingerichtet werden kann entlang der Winterspürer Straße vorgehalten.

Hier war angedacht z.B. Kombinationen aus Bodenwellen, Geländemodellierung, begrünten Trockenmauern für die erste Baureihe. Im westlichen Teil ist die erste



Baureihe parallel zur Straße ausgerichtet ist und schützt zusätzlich die dahinter liegende Bebauung.

Aufgrund der aktuellen Gutachtlichen Stellungnahme der GSA Körner vom 18. Juli 2013 kann von einer aktiven Schallschutzmaßnahme im Bebauungsplan abgesehen werden.

### Energie

- Bevorzugung der Südausrichtung (+/- 30°) der Gebäude
- Nachbarschaften (Baufelder) mit verdichteter Bebauung und Gruppen von Punkthäusern für gemeinsame Energieerzeugungskonzepte (BHKW, Erdwärme, Eisheizung)
- Nutzung großer Dachflächen für Solarenergieerzeugung (Polizei, Sport, Stadthalle)

### Nachhaltigkeit

- Retention des Niederschlagswassers über begrünte Dächer, offene oder geschlossene Zuleitungen in den östlichen Wohnwegen sparsame Erschließung
- Verbesserung des Mikroklimas (Staubfilterung, CO<sub>2</sub> Absorption) und die Ausbildung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- mittels Durchgrünung und Ortsrandeingrünung

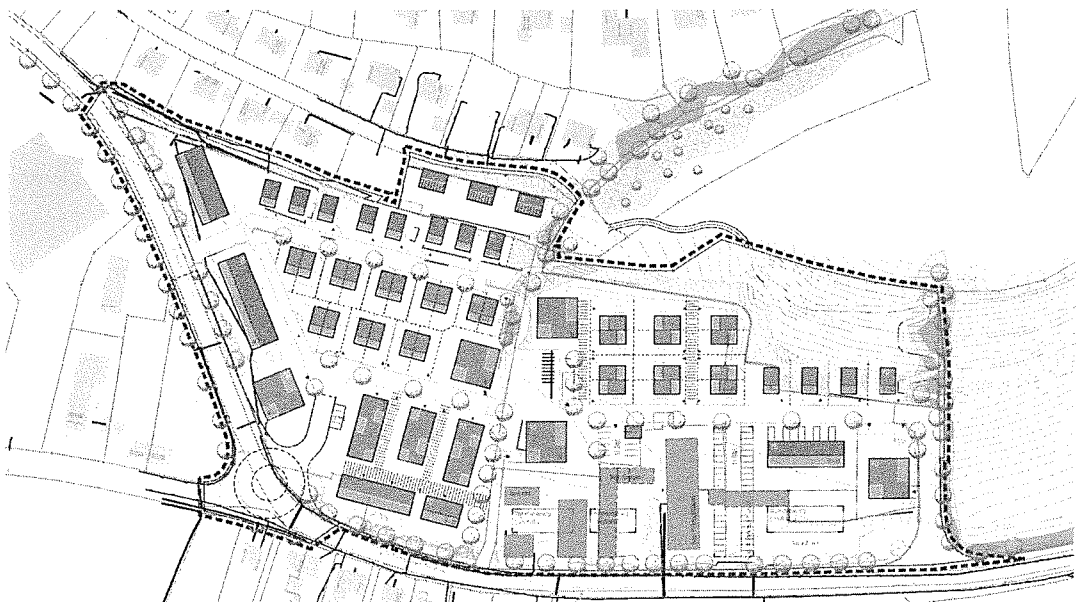


Abbildung 5: überarbeitetes Städtebauliches Konzept, Stand 06.07.2012

## 6 Erschließung / Technische Infrastruktur

### Äußere Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist durch seine Lage an der L194 Winterspürer Straße verkehrlich bestens erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV ist über die gegenüber der Jahnhalle in der Winterspürer Straße liegende Bushaltestelle, welche mit den Linien 7392 und 7393 angefahren wird gewährleistet. Die Linien fahren anschließend zum Schulzentrum in der Dillstraße und/oder zum Freibad.

### Innere Verkehrserschließung

Für den PKW-Verkehr wurde eine einfache und ökonomische Erschließungshierarchie gewählt.

Von der Winterspürer Straße gibt es vorerst zwei Hauptgebietseingänge von Osten und Westen. Im Plangebiet bildet eine zentrale Wohngebietsstraße das Rückgrat. Sie verläuft horizontal in Ost-West-Richtung mittig im Plangebiet und wird rhythmisch durch platzartige Versätze und den zentralen Quartiersplatz gegliedert und beruhigt. Nordwestlich des Quartiersplatzes verläuft eine ergänzende Erschließungssache welche fußläufige Verbindung zum Quartiersplatz herstellt, diese ist aber auch für Rettungs- sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Die kleineren Nachbarschaften im Nordosten und Südwesten werden durch Wohnwege erschlossen und ergeben ruhige, überschaubare und kinderfreundliche Wohnsituationen.

### Fußläufige Erschließung

Zum Anschluss an die Umgebung wird das Fuß- und Radwegenetz in die benachbarten Quartiere, zur Innenstadt, in die Erholungsgebiete nördlich und südlich des Quartiers (Wald, Sport, Freibad) ausgebaut.

### Schall

Das Plangebiet ist durch die Lage an der Winterspürer Straße durch Geräuschimmissionen belastet.

Diese Immissionen wurden in der Gutachtlichen Stellungnahme, GSA Limburg GmbH, Stand 08. Oktober 2012 ermittelt und mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN18005 „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planung“ abgeglichen und entsprechende Schutzmaßnahmen definiert. Darüber hinaus wurde überprüft, inwieweit die vorhandene gewerbliche Nutzung für die geplante Wohnbebauung eine unzulässig hohe Geräuschimmissionsbelastung darstellt und welche Maßnahmen ergriffen werden müssen. Zusätzlich wurden auch die südlich des Planungsgebiets gelegenen Sportstätten einer genauen Betrachtung hinsichtlich ihres Geräuscheintrags in das Plangebiet unterzogen.

Im Vergleich zur letzten Entwurfsfassung vom 05.12.2012 haben sich Änderungen an den Parametern, welche die Schallimmissionen, insbesondere ausgehend von der Winterspürer Straße, ergeben. Der geplante Kreisverkehr wurde überarbeitet. Es hat eine Verschiebung stattgefunden, dadurch bedingt ist eine Modifikation der

Gebäudestrukturen im südwestlichen Teil des Plangebietes erfolgt. Westlich des geplanten Kreisverkehrs wird die Höchstgeschwindigkeit für den Verkehr auf 30 Km/h beschränkt. Dies Faktoren werden in der Gutachtlichen Stellungnahme der GSA Körner vom 18.Juli 2013 der neuen Berechnung zugrunde gelegt. (Siehe Anlagen des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften)

In Folge der Geräuschkonzeption kann sichergestellt werden, dass in dem Bereich der Winterspürer Straße, nordwestlich des geplanten Kreisverkehrs die Geräuschemissionsbelastung soweit absinkt, dass nach Aussage der Gutachtlichen Stellungnahme keine Festsetzung von aktiven/passiven Schallschutzmaßnahmen über die erforderlichen Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2009 hinausgehend- erfolgen müssen. Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme zeigt weiterhin auf, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Winterspürer Straße, östlich des geplanten Kreisverkehrs nur in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude eine Schutzwirkung hervorrufen können. Unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme kann eine hinreichende Geräuschkonzeption in den Obergeschossen der geplanten Gebäude nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Da der Betroffene Bereich allerdings sehr wahrscheinlich an einen Bauherren (Bauträger) als gesamtes veräußert wird, wurde über die bedingte Festsetzung auch die Möglichkeit eingeräumt eine Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen bei Einhaltung der selben Dämmwirkung umzusetzen (vgl. Ziffer A19.1 Passiver/aktiver Lärmschutz östlich des geplanten Kreisverkehrs).

#### **Entwässerung**

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über eine vorhandene Rohrleitung direkt in die Stockacher Aach. Zum Schutz vor Fehleinschüttungen wird eine Schmutzfangzelle vorgeschaltet.

## **7 Gutachten / Untersuchungen**

#### **Artenschutz**

Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, 365° freiraum+umwelt, Stand 18.06.2012

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG, 365° freiraum+umwelt, Stand 05.07.2012

#### **Schallschutz**

Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, Stand 18. Juli 2013

## 8 Umweltauswirkungen / Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die überschlägige Prüfung des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des LVPG aufgeführten Kriterien hat ergeben, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderer Kätzleberg“ keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind. Es besteht keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Ausschlaggebende Gründe für diese Einschätzung sind:

- Abbruchmaterial und Bodenaushub werden überprüft und je nach Eignung wiederverwertet oder deponiert.
- Das Bauvorhaben findet auf einer erheblich vorbelasteten Fläche statt. Wertgebende Biotopstrukturen und Böden werden nicht in Anspruch genommen.
- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nicht erkennbar (siehe auch Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, 365° freiraum+umwelt, Stand 18.06.2012)
- Das Gebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet Zone II B und III. Die geplante Nutzung hat ggü. Dem Bestand keine Verschlechterung für das Wasserschutzgebiet zur Folge.
- Durch die Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärmimmissionen auf die Anwohner zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden eingehalten.

(siehe auch Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG, 365° freiraum+umwelt, Stand 05.07.2012)

## 9 Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan „Vorderer Kätzleberg“ werden bestehende Nutzungskonflikte ausgeräumt und eine Entsiegelung des zurzeit beinahe voll Versiegelten gewerblich genutzten Gebietes durch die Umnutzung in ein Wohngebiet erreicht.

Ökologische Festsetzungen sind:

- Die Festsetzung in den Bereichen des Plangebietes, die außerhalb des Wasserschutzgebiets liegen, die Oberflächen von Stellplätzen und Erschließungswegen wasserdurchlässig zu gestalten.
- Die vorgeschriebenen Pflanzungen von Einzelbäumen,
- Sowie die festgesetzte Begrünung von privaten Grundstücken mit einem standortgerechten Laub- oder Obstbaum pro 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die ökologischen Festsetzungen kommen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima zu Gute.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um die Neuordnung eines bereits bebauten Bereiches. Die Fläche wird in Zukunft als Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen, die Flächen werden neu geordnet und die bestehenden Gebäude in verschiedenen Phasen abgeräumt. Es findet eine weitergehende Entsiegelung gegenüber dem Bestand statt. Durch den Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gefördert und verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich überplant werden. Durch den Bebauungsplan werden zudem bestehende Grünstrukturen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden weitere Grünfestsetzungen getroffen, die den Eingriff in den Naturraum minimieren. Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Arten und Biotope werden durch die Überplanung nicht stärker als bisher belastet. Insgesamt findet durch die neue Bebauung eine Aufwertung des Bereichs statt.

### **Artenschutz**

Eine artenschutzrechtliche Betrachtung des Gebietes liegt vor, auf diese wird verwiesen: Artenschutzfachliche Prüfung nach § 44 BNatSchG, 365° freiraum+umwelt, Stand 18.06.2012  
Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass durch die Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vorhanden sind.

### **Wasserschutzgebiet**

Teile des Plangebiets befindet sich in Zone II B und III des Wasserschutzgebietes TB Entlesee (Dill-Brunnen). Die entsprechenden Grundstücke sind im Planteil gekennzeichnet. Auf die Schutzgebietsbestimmung und die RiStWag 2002 wird entsprechend verwiesen und entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe hierzu auch Festsetzungen Textteil Ziff. A15.1), so dass das Schutzgut Wasser ausreichend berücksichtigt ist.

## **10 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **A1 Art der baulichen Nutzung**

#### **A1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet**

Die Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen ist in der städtebaulichen Zielsetzung, auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes, begründet. Des Weiteren resultiert die Einschränkung aus Rücksichtnahme auf die bereits vorhandene Wohnbebauung.

Innenstadtrelevanter Einzelhandel ist jedoch im gesamten Geltungsbereich zum Schutz der Innenstadt ausgeschlossen.

## **A1.2 Liste der innenstadtrelevanten Sortimente in der Stadt Stockach nach CIMA 2008**

Im CIMA Gutachten aus dem Jahre 2008 wurden die Innenstadtrelevanten Branchen und Sortimente ermittelt und aufgeführt. Zum Schutz der innerstädtischen Versorgungsfunktion wurde die Liste als Negativliste in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderen Wert gelegt. Entsprechend wurden die Obergrenze der Grundflächenzahl sowie die Höhe der Baulichen Anlagen geregelt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde jedoch verzichtet. Hier gelten die gesetzlichen Obergrenzen gemäß Baunutzungsverordnung.

### **A2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

Dem Bebauungsplan liegt eine detaillierte städtebauliche Konzeption zu Grunde. Hier spielen insbesondere die Gliederung des Bereichs in verschiedene Gebiete (Nachbarschaften) und deren Ausgestaltung eine tragende Rolle. Aus diesem Grund und bedingt durch die topographischen Gegebenheiten vor Ort werden differenzierte Höhenfestsetzungen für die einzelnen Gebiete (A bis F) getroffen und so die Funktionalität der möglichen Bebauung gesichert und eine im Gebiet einheitliche Struktur erzeugt ohne die späteren Bauherren unverhältnismäßig einzuschränken.

### **A2.2 Oberste Geschosse als Staffelgeschoss und Rücksprünge zu den darunterliegenden Geschossen**

Ergänzend zu den Höhenfestsetzungen gelten die Regelungen zu Obergeschossen welche keine Vollgeschosse sind (Staffelgeschosse.) Den Bauherren soll trotz der geplanten verdichteten Bauweise ein Höchstmaß an hochwertigen privaten Freiräumen ermöglicht werden. Aus diesem Grund können Obergeschosse als Staffelgeschosse verwirklicht werden und dadurch attraktive und unkonventionelle Freiräume am eigenen Gebäude verwirklicht werden. Um dennoch die bau- und planungsrechtlichen Maßstäbe zu sichern und aus Gründen des Nachbarschutzes wurden die entsprechenden Festsetzungen zu den Flächenanteilen und der Orientierung der Staffelgeschosse getroffen.

## **A3 Höhenlage**

Das Plangebiet befindet sich auf sehr bewegtem Gelände, welches im Zuge der Neuordnung in Teilbereichen auch modelliert werden wird. Um mit der späteren Bebauung ein einheitliches Bild und eine ruhige Struktur zu schaffen wurde als

einheitliche Bezugshöhe (BZH) die geplante Straßenhöhe der maßgeblichen Erschließungsstraße gewählt.

#### **A4 Bauweise**

Prinzipiell sind nur offene Bauweisen festgesetzt. Das im Vorfeld detailliert ausgearbeitete Städtebauliche Konzept sieht Bereiche unterschiedlicher Akzentuierung vor, um den jeweiligen Situationen (Ortseingang, Nachbarschaften) entsprechend eigenständige und angemessene Prägungen zu verleihen. Die Bereiche mit besonderer Bedeutung, entlang der Winterspürer Straße, die Ortseingänge sowie am Quartiersplatz, werden mit Punkthäusern, Hausgruppen und Mehrfamilienhäusern dichter belegt.

#### **A5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit den Grundstücksbesitzern der notwendige Spielraum hinsichtlich der Bebauung und Gestaltung des Grundstückes gegeben ist. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen und Gebäudestellen können die Freibereiche auf den Grundstücken immer im südlichen/westlichen Grundstücksteilliegen.

#### **A6 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und soll die kommenden schallschutztechnischen Festsetzungen unterstützen.

#### **A7 Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Parkdeck**

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß, eine zusätzliche Fläche außerhalb des Baufensters sollte nicht benötigt werden. Der Bereiche für die zusätzlichen Stellplätze wurden gesondert ausgewiesen.

#### **A8 Nebenanlagen**

Aus städtebaulichen sowie landschaftlichen Gründen ist es wünschenswert, dass die Gartenbereiche im Plangebiet nicht mit zahlreichen Nebenanlagen bebaut werden. Somit soll die Festsetzung zu einem städtebaulich ruhigen Erscheinungsbild im Straßenraum beitragen. Nachbarschaftliche Belange werden durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt.

Aus funktionalen Gründen sind Fahrradabstellplätze und Mülleinhausungen von dieser Regelung ausgenommen.

## **A9 Zu- und Abfahrtsverbote**

Die Zu-/Abfahrtsverbote dienen der Verkehrssicherheit und der Gewährleistung des Verkehrsflusses auf den Erschließungsstraßen.

## **A10 Flächen für den Gemeinbedarf**

**GBD:** Polizei, Landwirtschaftsamt, und Schule für Landwirtschaft

## **A11 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Diese Festsetzung wurde notwendig um die gestalterische Qualität des Gebiets zu sichern und Nutzungskonflikte die insbesondere durch den Stellplatzbedarf entstehen zu vermeiden. Im öffentlichen Straßenraum ist nur eine begrenzte Anzahl von öffentlichen Stellplätzen möglich, so dass die Parkierung auf dem privaten Grundstück sicherzustellen ist. In Ergänzung zu dieser Festsetzung wurde auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze, die bei der Errichtung der Gebäude je Wohnung herzustellen sind von 1,0 Stellplatz auf 1,5 Stellplätze je Wohnung erhöht (siehe Kapitel B4 Notwendige Stellplätze). Maximal ergeben sich somit drei Stellplätze je Wohngebäude bzw. je Grundstück.

## **A12 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

### **A 7.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Nichtverbindlichkeit der Verkehrsflächenaufteilung ermöglicht eine gewisse Flexibilität bei der Einteilung der Verkehrsflächen im Zuge der Ausführungsplanung, ohne den Bebauungsplan ändern zu müssen.

### **A 7.2 Private Verkehrsfläche**

Die im Plan gekennzeichnete Private Verkehrsfläche dient der Erschließung kleiner nachbarschaftlicher Bereiche. Sie bilden eine Untergeordnete Erschließungseinheit und sind den Nachbarschaftsbereichen zugeordnet.

## **A13 Versorgungsflächen**

Die festgesetzte Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dient der Sicherung der technischen Erschließung des Plangebiets.



## **A14 Grünflächen**

### **Öffentliche Grünfläche**

Im Bereich der festesten öffentlichen Grünfläche soll ein Naherholungsbereich für das neue Wohngebiet entstehen und vorhandene Grün- Frei- und Wiesenflächen gesichert werden.

## **A15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **A14.1 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Da Teilbereiche des Plangebietes innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebiets TB Entlesee (Dill-Brunnen) liegen (entsprechende Flächen sind im Planteil gekennzeichnet) gilt diese Festsetzung nur für die Bereiche außerhalb des Wasserschutzgebiets.

## **A16 Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die eingetragenen Leitungsrechte sichern die Ver- und Entsorgung des Plangebietes und gelten zu Gunsten der Stadt Stockach und der Ver- und Entsorgungsträger.

## **A17 Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

### **A16.1 Passiver Lärmschutz: Lärmpegelbereich III / Lärmpegelbereich IV DIN 4109**

Bei passiven Lärmschutzmaßnahmen müssen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) berücksichtigt werden. Es ergibt sich für die dem Straßenverkehrslärm zugewandten Gebäudefronten der Lärmpegelbereich III und IV Die im Planteil festgesetzten Überschreitungsbereiche entsprechen dem schlimmsten Fall. Die genaue Einstufung der einzelnen Stockwerke in die entsprechenden Lärmpegelbereiche kann der Gutachtliche Stellungnahme, GSA Körner GmbH, 18. Julie 2013 entnommen werden.

In den Gebäudefronten, die im Lärmpegelbereich III und IV liegen, sollen nach Möglichkeit keine schutzbedürftigen Räume angeordnet werden.

## **A18 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

### **A18.1 Pflanzzwang**

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

#### **Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume**

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Baugebietes und zum anderen der Auflockerung des Straßenraums, Einbindung in den Landschaftsraum und Anknüpfung an bestehende Begrünung und der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei.

Städtebaulich gliedern die Bäume den Straßenraum.

#### **Begrünung von privaten Grundstücksflächen**

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Wohngebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst und Lebensräume für Tiere und Insekten geschaffen.

#### **Pflanzzwang – Begrünung von Stellplätzen**

Mit der Festsetzung soll die optische Aufwertung von Parkplatzflächen am sensiblen Ortseingang erreicht werden. Gleichzeitig dient die Bepflanzung der natürlichen Entwicklung und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

## **A19 Bedingte Festsetzungen**

### **A19.1 Passiver / aktiver Lärmschutz östlich des geplanten Kreisverkehrs**

Die vorliegende Gutachtliche Stellungnahme zeigt, dass durch aktive Schallschutzmaßnahmen entlang der Winterspürer Straße, östlich des geplanten Kreisverkehrs nur in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude eine Schutzwirkung erzeugt werden kann. Unter Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhe der aktiven Schallschutzmaßnahme kann eine hinreichende Geräuschminderung in den Obergeschossen der geplanten Gebäude nicht erreicht werden. Aus diesem Grund wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Da der betroffene Bereich allerdings sehr wahrscheinlich an einen Bauherren (Bauträger) als gesamtes veräußert wird, wird über die bedingte Festsetzung („Passiver / aktiver Lärmschutz östlich des geplanten Kreisverkehrs“) auch die Möglichkeit eingeräumt eine Kombination aus aktiven und passiven Maßnahmen bei Einhaltung der selben Dämmwirkung umzusetzen. Diese Festsetzung berücksichtigt neben städtebaulichen Gesichtspunkten (maximale Höhe einer aktiven Maßnahme vom 2,00m) auch die nachbarschaftlichen Belange. Eine entsprechende aktive Maßnahme muss zum Schutz der Nachbarschaft vor Streuwirkungen aus Schall absorbierenden Materialien hergestellt werden.

(vgl. Ziffer A19.1 Passiver/aktiver Lärmschutz östlich des geplanten Kreisverkehrs).

### **A19.2 Emissionskontingente**

Durch die abfolge der Realisierungsschritte werde währende einer gewissen Zeitspanne im Plangebiet Wohn- und Gewerbenutzung nebeneinander existieren. Mögliche (Lärm-)Konflikte müssen im Zuge der Bauleitplanung gelöst werden. Dies geschieht durch die Festsetzung von Emissionskontingenten für ein Grundstück (Flurstück Nr. 481). Diese gelten bis zur vollständigen Nutzung für Wohnzwecke des gesamten Bereichs.

# 11 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

## B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität und die nachbarlichen Belange. Die topographisch exponierte Lage des Plangebietes macht eine gestalterische Regelung notwendig. Außerdem wird so eine Zugehörigkeit zu den neuen Nachbarschaften erzeugt und ablesbar gemacht.

#### Dachdeckung

Die Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten ist aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten begründen sich ebenso aus der exponierten Lage des Plangebietes. Sie lassen den Bauherren jedoch auch genügen Freiräume und beschränken sich auch gut nachvollziehbare Parameter.

## B2 Werbeanlagen

Die besondere Ortslage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und ein Übergang in die freie Landschaft nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Ebenso sind Nachbarschaft schützende Belange die weite Einsehbarkeit des Gebietes berücksichtigt.

## B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

### B3.3 Einfriedungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und die Grundstücke untereinander nicht abschotten. Des Weiteren wird auf diese Weise sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt und auch keine Mauerfundamente o.ä. den Straßenunterbau beeinträchtigen.

### B3.4 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie und zum Schutz der nachbarschaftlichen Belange. (siehe auch B5 Aufschüttungen und Abgrabungen)

## **B4 Stellplatzverpflichtung**

Die aus gestalterischen und Wirtschaftlichkeitsgründen minimierte öffentliche Verkehrsfläche bietet nur bedingt Möglichkeiten zur Anordnung öffentlicher Stellplätze. Da im Plangebiet gem. der allgemein gesellschaftlichen Entwicklung zu erwarten ist, dass je Haushalt in der Regel mehr als ein Kfz vorhanden ist, wurde aus verkehrlichen und städtebaulichen Gründen abweichend von § 37 Abs. 1 LBO die Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätzen je Wohnung erhöht. Die geordnete Unterbringung der Fahrzeuge innerhalb des Geltungsbereichs wird somit gewährleistet und eine Belastung des bestehenden umgebenden Straßenraumes ausgeschlossen.

Beispielhafte Erläuterung des Berechnungsschlüssels:

Wohngebäude mit 1 Wohnung	2 Stellplätze erforderlich
Wohngebäude mit 2 Wohnungen	3 Stellplätze erforderlich.

## **B5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Diese Festsetzung wurde getroffen zur Vermeidung stark abweichender Geländeänderungen von der vorhandenen Morphologie.

## 12 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 4,85 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Nettowohnbaufläche:

Wohngebietsfläche (netto) ca.	ca. 26 700 qm
davon Überbaubar:	ca. 10 600 qm
Gemeinbedarfsfläche (netto)	ca. 4 900 qm
davon Überbaubar:	ca. 2 900 qm

Verkehrsfläche:

Verkehrsfläche:	ca. 9 600 qm
davon Private Verkehrsfläche	ca. 1 000 qm
davon Wege:	ca. 300 qm

Öffentliche Grünfläche: ca. 4 200 qm

## 13 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt. Die in privater Hand befindlichen Grundstücke sollen noch erworben werden. Nach abgeschlossener Erschließung und Umlegung werden die Grundstücke an private Interessenten oder Investoren veräußert.

## 14 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die den Bebauungsplan schafft die Stadt Stockach die Umnutzung einer gewerblich geprägten Fläche in ein Gebiet, das überwiegend dem Wohnen dient. Die Stadt Stockach leistet so einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplanes räumt zudem bestehende Nutzungskonflikte aus und schafft Innenstadt nahen Wohnraum für junge Familien.