

STADT STOCKACH

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

„ZIEGELWIESE II, 1. ÄNDERUNG“

Im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB

VOM 13.06.2012

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Verkehrserschließung
- 6 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung
- 7 § 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich
- 8 Artenschutz
- 9 Baugrund
- 10 Schallschutz
- 11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 13 Flächenbilanz
- 14 Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Erfordernis der Planaufstellung

Das bestehende Altenpflegeheim an der Zozneggerstraße ist sanierungsbedürftig, aus bautechnischer und betrieblicher Sicht sowie aus Gründen des Brandschutzes besteht dringender Handlungsbedarf. Daher ist seitens der Betreiber des Pflegeheims in Zusammenarbeit mit der Stadt Stockach geplant, ein neues Pflegeheim gegenüber dem Altstandort zu errichten, sodass nach dem Neubau die Bewohner des bestehenden Pflegeheims in die neue Anlage umziehen können. Das bestehende Pflegeheim hat insgesamt ca. 95 Pflegeplätze mit unterschiedlichen Pflegestufen.

Auf der bisher brachliegenden Fläche zwischen Zozneggerstraße und Hans-Kuony-Straße sind nun ein Pflegeheim mit ca. 84 Pflegeplätzen sowie ein Gebäudekomplex für betreutes Seniorenwohnen mit ca. 33 Wohneinheiten geplant. Das Plangebiet befindet sich in günstiger Lage in der Nähe des Stadtkerns.

Die Stadt Stockach hat daher am 08.06.2011 beschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 7.550 m².

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes eine Nachverdichtung im Innenbereich erzielt werden soll, die zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO wesentlich geringer ist, als 20.000 m², und mit dem Bebauungsplan auch kein Vorhaben begründet werden soll, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, sind die Voraussetzungen des **beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB** erfüllt. Es handelt sich um einen **Bebauungsplan der Innenentwicklung**, von der Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffs-/Ausgleichsuntersuchung wird demnach abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Stockach ist im Regionalplan 2000 der Region Hochrhein Bodensee (Eintritt der Verbindlichkeit am 10.04.1998) als Unterzentrum (mit Vorschlag Mittelzentrum) ausgewiesen. Der Regionalplan wurde jedoch vom Landesentwicklungsplan 2002 „überholt“, Stockach ist demgemäß inzwischen Mittelzentrum. Als Siedlungsbereich innerhalb der Entwicklungsachse Singen - Stockach - (Überlingen) ist Stockach als Schwerpunkt für Dienstleistungen sowie als Schwerpunkt für Industrie und Gewerbe innerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach (rechtsverbindlich seit dem 27.07.2001) ist das Plangebiet als Mischfläche dargestellt. Die Fläche des Sondergebietes erfasst nur einen Teil der im Flächennutzungsplan großflächig dargestellten gemischten Baufläche. Sie ist für eine spezifische Form des Wohnens vorgesehen, die auch in einem Mischgebiet zulässig wäre. Insoweit handelt es sich um eine Abweichung, die sich aus den Erforder-

nissen der konkreteren Planungsstufe ergibt. Der Bebauungsplan ist deshalb dennoch aus dem Flächennutzungsplan gem. §8 Abs.2 BauGB entwickelt.

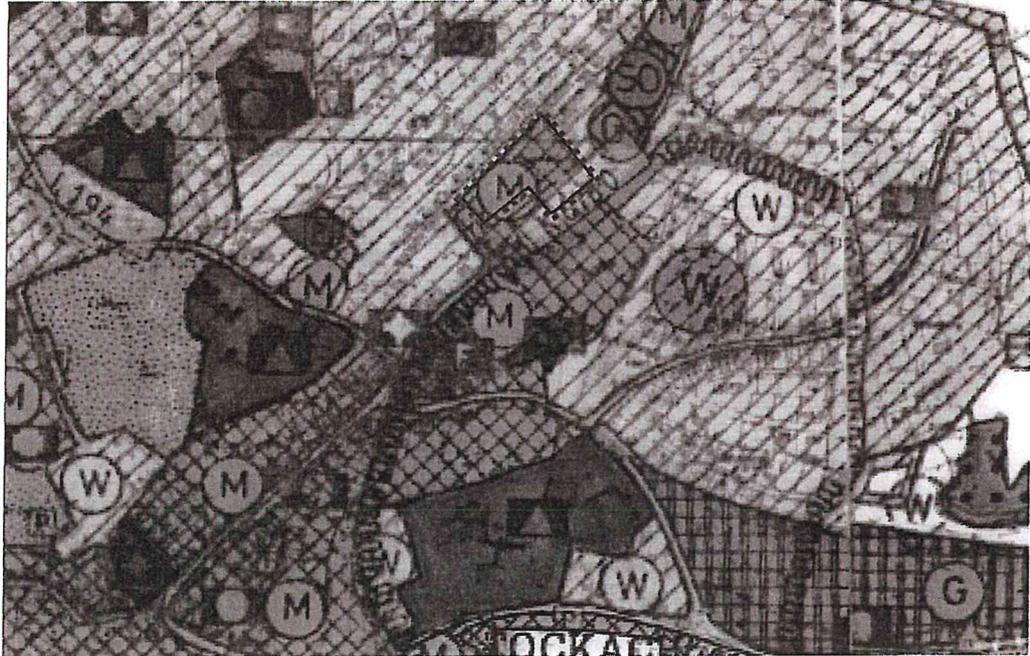


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan vom September 2001

Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Ziegelwiese II" in Kraft getreten am 16.02.2001. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 3 geschossigen Bebauung fest. Die Gebäudehöhe wird darin über die Festsetzung einer minimalen Wandhöhe von 8,50m und der maximalen Wandhöhe von 10,0 m geregelt. Sattel- und Pultdach sind mit einer Neigung zwischen 20-38° zulässig. Ausgehend von der Hans-Kuony-Straße sind bisher 4 Gebäuderiegel giebelständig zur Erschließungsstraße vorgesehen. Entlang der Hans-Kuony-Straße sind öffentliche Stellplätze als Längsparker festgesetzt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

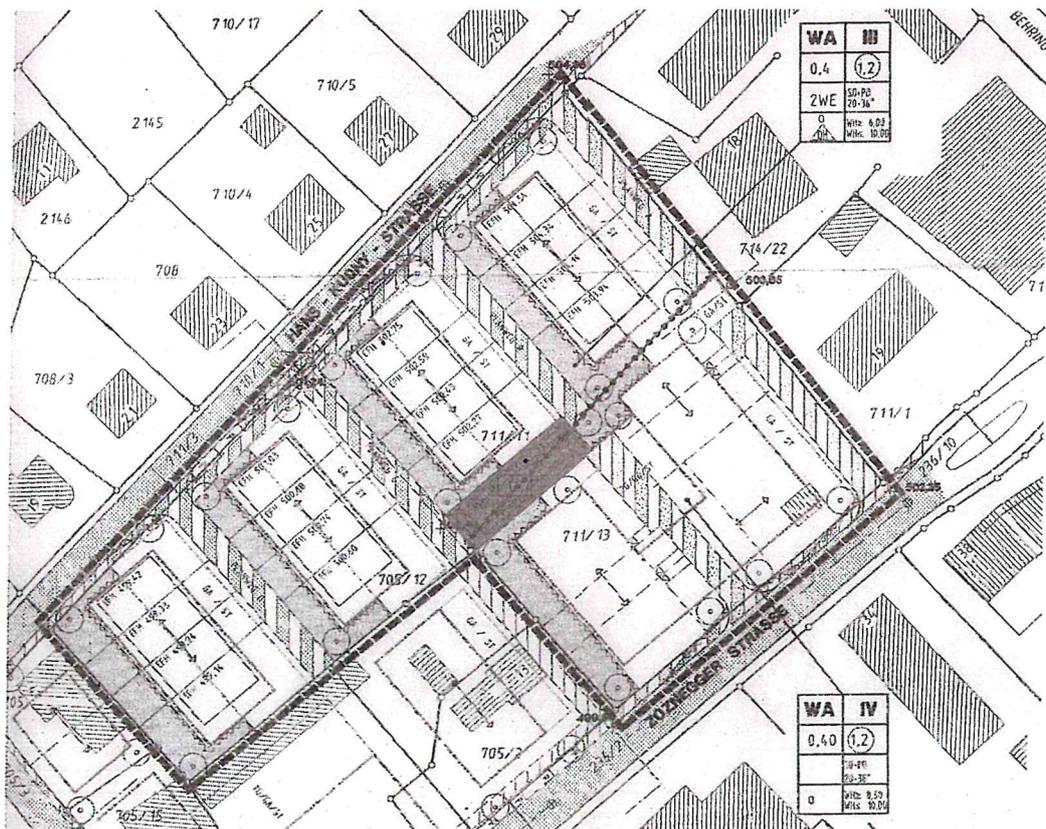


Abbildung 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan "Ziegelwiese II" in Kraft getreten am 16.02.2001

Angrenzende Bebauungspläne

Nord-östlich grenzt der Bebauungsplan „Zorneggerstraße“, in Kraft getreten am 26.08.1993 an den Geltungsbereich an. An der Nahtstelle zum Geltungsbereich „Ziegelwiese II, 1. Änderung“ ist darin WA – Allgemeines Wohngebiet als Art der zulässigen Nutzung festgesetzt.

Südöstlich, jenseits der Zornegger Straße befindet sich der Bebauungsplan „Schützenweg“ in Aufstellung (Aufstellungsbeschluss 20.01.2011), südwestlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend soll der Bebauungsplan „Ziegelwiese I-II“ (Aufstellungsbeschluss 08.06.2011) aufgestellt werden.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Lage im Siedlungsraum

Stockach liegt im Süden Baden-Württembergs zwischen den Hegau-Vulkanbergen und dem 5 km entfernten westlichen Bodensee. Aufgrund ihrer Lage am Ende der BAB 98 aus Richtung Stuttgart (zwei Ausfahrten) und der weiterführenden B 31 neu in Richtung Überlingen/Lindau wird die Stadt Stockach auch das "Tor zum Bodensee genannt".

Stockach gehört zum Landkreis Konstanz und hat rund 16.800 Einwohner. Die Hälfte der Einwohner lebt in der Kernstadt Stockach, die andere Hälfte in den 10 Ortsteilen Hindelwangen, Winterspüren, Espasingen, Mahlspüren im Tal, Seelfingen, Mahlspüren im Hegau, Raithaslach, Zizenhausen, Hoppetenzell und Wahlwies.

Die Stadt ist Sitz der Verwaltungsgemeinschaft mit den Gemeinden Bodman-Ludwigshafen, Eigeltingen, Hohenfels, Mühlingen und Orsingen-Nenzingen mit insgesamt 30.000 Einwohnern.

Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 705/12, 710/1, 711/11, 711/13.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 236/7 (Gehweg Zoznegger Straße), 711/3 (Hans-Kuony-Straße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.



Abbildung 3: Übersicht Luftbild

Topographie

Das Plangebiet steigt mit den Erschließungsstraßen Zozneggerstraße und Hans-Kuony-Straße relativ gleichmäßig von 497m im Südwesten auf 504m üNN im Nordosten an.

Bestehende Nutzung

Das Plangebiet ist bisher unbebaut und umfasst vorwiegend brach gefallenes Grünland mittlerer Standorte. Bei dem Grünland handelt sich um eine frische und sehr wüchsige Glatthaferwiese, die aufgrund der aufgelassenen Nutzung zahlreiche Ruderalarten aufweist. Im Zentrum der Freifläche stehen einige wenige vergreiste Obstbäume. Im Südwesten befindet sich eine ehemalige Hoffläche; diese

befestigte Fläche ist mittlerweile fast vollständig von Ruderal-/ Wiesenvegetation überwachsen.

Angrenzende Nutzungen

Der Geltungsbereich wird im Nord-Westen durch die Hans-Kuony-Straße begrenzt die einseitig mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut ist. Im Nord-Osten grenzen Privatgrundstücke an, die mit bis zu 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind (Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zoznegger Straße“. Im Süd-Osten begrenzt die Zoznegger Straße den Geltungsbereich. Dort befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine Altenwohnanlage jüngerer Datums die hier eine 4-Geschossigkeit aufweist, das ehemalige evangelische Pfarrhaus sowie das bisherige Altenheim, welches sich terrassenartig zu einer Höhe von bis zu 6 Geschossen in die Höhe staffelt. Im Bereich des Pfarrhauses und des Altenheims befindet sich der Bebauungsplan „Schützenweg“ in Aufstellung, der einen Rückbau der Bestandsbebauung und stattdessen eine Bebauung mit 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern vorsieht (vgl. Kap. 4 Abb. 5).

Südwestlich wird der Geltungsbereich von einem ehemaligen Gewerbeareal mit Tankstelle an der Zoznegger-Straße und teilweise leerstehender Wohn- und Geschäftsbebauung an der Röntgenstraße begrenzt. Die Bebauung auf Parzelle 705/15 wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Noch vorhanden ist die Bebauung auf Flst. 705/ 1, bestehend aus dem Wohngebäude Zoznegger Straße 11, der ehemaligen Tankstelle, einem längeren, aus Garagen bestehenden Gebäuderiegel und einem Schuppen. Die Freiflächen sind größtenteils versiegelt, die Grundstücksecke nördlich der ehemaligen Tankstelle, wird als Garten genutzt. Auf dem Grundstück der ehemaligen Tankstelle besteht seit Mai 2011 die Baugenehmigung für eine Autoglaserei, die Nutzung wurde jedoch bisher nicht aufgenommen. In nordöstliche Richtung, ca. 30m Luftlinie vom Geltungsbereich des Bebauungsplan entfernt wurde, ebenfalls im Mai 2011, im Gebäude Zoznegger Str. 21 (ehemalige MEGA-Halle) der Einbau einer Druckerei/Produktion genehmigt. Auch dieser Betrieb hat seine Nutzung bisher nicht aufgenommen.

Beide vorgenannten Nutzungen, das ehemalige Gewerbeareal incl. ehem. Tankstelle sowie die ehem. MEGA-Halle grenzen derzeit an rechtsverbindliche Bebauungsplanebereich in denen WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, mit der Folge, dass von den zulässigen Gewerbebetrieben nur Emissionen ausgehen dürfen, die das Schutzbedürfnis der benachbarten Wohnnutzung nicht verletzen. (siehe auch Kap. 10, Schallschutz)

Auch für diesen Bereich soll ein Bebauungsplan „Ziegelwiese III“ aufgestellt werden, der einen Rückbau der bisherigen Bebauung zugunsten von ebenfalls 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern und weiterem Wohnungsbau vorsieht.

4 Städtebauliches Konzept

Im Nordosten des Plangebietes ist ein Altenpflegeheim mit ca. 84 Pflegeplätzen geplant. In den 3 Obergeschossen sind die Pflege- und Wohnbereiche für 6 Gruppen mit je 14 Bewohnern und großen Wohn-, Ess- und Kochbereichen vorgesehen. Die Planung für das Erdgeschoß beinhaltet ein Cafe, einen Andachtsraum und Verwaltungsräume. Aufgrund des Geländeverlaufs tritt das Gebäude zur

Hans-Kuony-Strasse 3-geschossig, zur Zoznegger Strasse 4-geschossig in Erscheinung. Die Parkierung und Anlieferung erfolgt von der Zoznegger Strasse aus.

Im Südwesten des Plangebietes ist Betreutes Seniorenwohnen mit insgesamt ca. 30 WE vorgesehen.

Die 5 geplanten Gebäude werden mit Laubengängen verbunden und gruppieren sich um zwei begrünte Gartenhöfe, welche sich zur Hans-Kuony-Straße öffnen. Das Dachgeschoss wird entlang der Hans-Kuony-Straße an zwei Seiten um ca. 1,50m von der Fassade zurückgesetzt, sodass die Baukörper dort nur mit zwei Geschossen in Erscheinung treten. Alle barrierefreien Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Die Parkierung ist von der Hans-Kuony-Straße aus mit offenen Stellplätzen und Carports als Senkrechtparker auf Privatgrund geplant; die bisher festgesetzten 6 öffentlichen Längsparker entfallen.

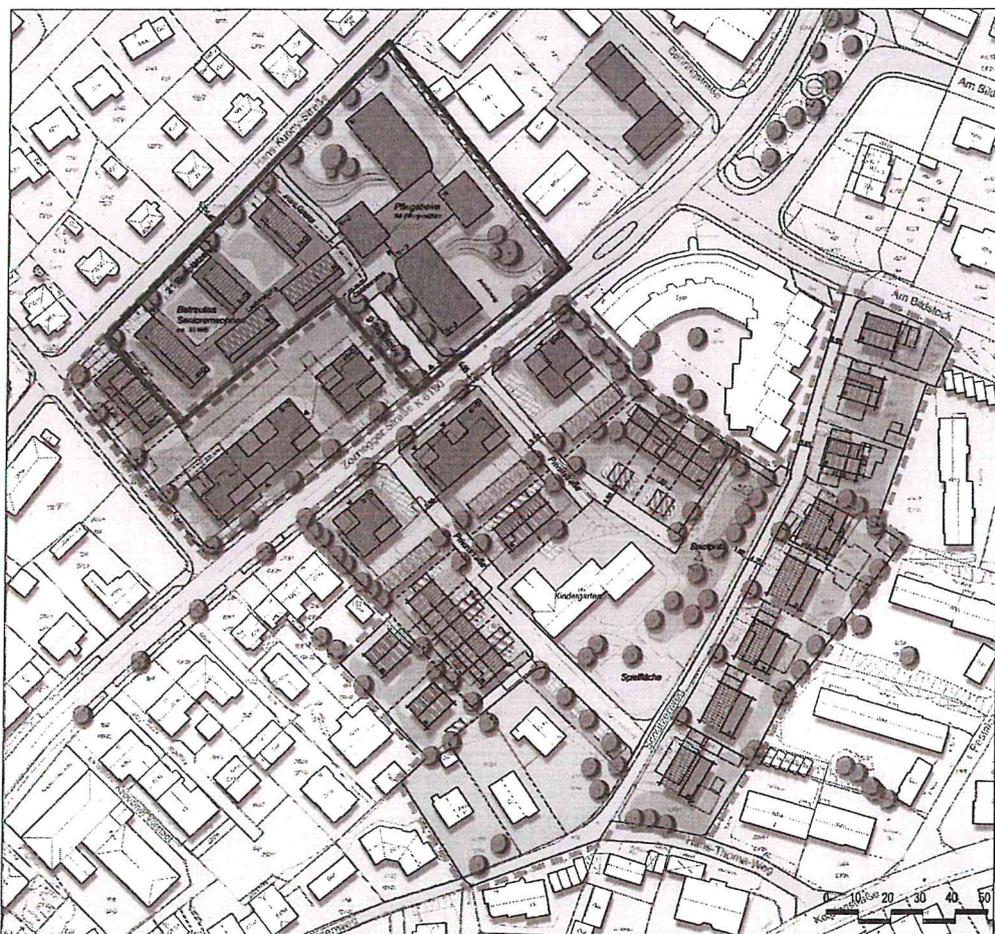


Abbildung 4: Städtebauliches Gesamtkonzept vom 08.06.2011

5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Pflegeheims erfolgt in erster Linie über die Zoznegger Straße, vereinzelte Stellplätze können auch an der Hans-Kuony-Straße aus errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung des betreuten Seniorenwohnen erfolgt ausschließlich über die Hans-Kuony-Straße. Fußläufig ist das Gebiet von beiden Erschließungsstraßen zu erreichen. Es ist vorgesehen, zwischen der Zoznegger- und der Hans-Kuony-Straße eine Wegeverbindung für die Allgemeinheit als öffentliches Gehrecht zu sichern.

Zoznegger Straße

Der Bebauungsplan liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt der K 6180 (Zoznegger Straße)

Die Frage der **Freihaltesicht bei Stellplätzen und Zufahrten**, die direkt von der Zoznegger Straße angefahren werden können und die zu verwendenden **Belagsmaterialien** ist im Rahmen der Plandurchführung (Baugenehmigungsverfahren) mit dem Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt Konstanz zu klären. Entsprechende, der Verkehrssicherheit dienende Festsetzungen sind im Textteil enthalten.

Die Sichtpunkte der freizuhaltenden **Sichtfelder in den Zufahrtbereichen zur Zoznegger Straße** liegen in einem Abstand von 3,00 m, gemessen vom bestehenden Fahrbahnrand und die Länge der Sichtstrahlen beträgt jeweils 60,00 m. Diese Forderungen sind für die neuen und für die bestehenden Zufahrten (ehemalige Tankstelle) einzuhalten.

Diese Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benützung, Bepflanzung und Einfriedigung in einer Höhe ab 0,60 m ab Oberkante Gehweghinterkante freizuhalten.

Nebenanlagen sind in den freizuhaltenden Sichtfeldern nicht zulässig.

Stellplätze die direkt von der Zoznegger Straße angefahren werden können (Senkrechtparker) müssen wegen der erforderlichen Ausfahrtsicht eine Aufstelllänge von 6,50 m aufweisen, oder bei eine regulären Stellplatzlängen von 5m einen Abstand von mindestens 1.50m von der Gehweghinterkante aufweisen.

Stellplätze mit direkter Ausfahrt und direkte Zufahrten zur Kreisstraße müssen wie folgt befestigt werden:

Zur Vermeidung von Verschmutzungen der Kreisstraße müssen vorgenannte Stellplätze und Zufahrten mit einer bituminösen oder gleichwertigen – auch waserdurchlässigen – **Befestigung** versehen werden. Eine Einkiesung bzw. Schotterung wird nicht gestattet. Denn die Austragung des kiesigen Materials auf die Kreisstraße könnte, vor allem für Zweiradfahrer, zu verkehrsfährdenden Situationen führen.

6 Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird an das bestehende Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der vorhandenen Erschließungsstraßen angeschlossen.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem, da kein geeigneter Vorfluter für eine getrennte Erfassung des Oberflächenwassers verfügbar ist. Für das Bebauungsgebiet ist die Anschlussmöglichkeit zur Ableitung von Schmutz- und Regenwasser am Entwässerungssystem der Stadt Stockach in der Zozneggerstraße vorgesehen. Anschlüsse an andere Entwässerungsleitungen in der Hans-Kuony-Straße oder Röntgenstraße sind grundsätzlich auszuschließen, da diese bereits hydraulisch überlastet sind. Ausnahmsweise können Anschlüsse in geringem Maße geduldet werden, wenn diese aufgrund von Grundstücksangelegenheiten erforderlich werden. In der Zozneggerstrasse sind Mischwasserkanäle vorhanden, die allerdings in den unterhalb liegenden Bereichen hydraulisch überlastet sind, weil deren Querschnitte infolge der Gebietsentwicklungen zu klein bemessen sind. Seitens der Stadt Stockach ist zur Beseitigung der bestehenden hydraulischen Engpässe der Bau eines Retentionskanals mit 65 Metern Kanalrohr DN 1600 und 97 Metern Kanalrohr DN 2200 in der Zozneggerstraße geplant. Daraus entsteht ein Speicher-kaskadensystem das zur hydraulischen Entlastung der unten liegenden Kanäle beiträgt.

Die versiegelten Flächen innerhalb des Gesamteinzugsgebietes des Kanalstranges der Zozneggerstraße schwanken zwischen 30 und 55%. Unter der Berücksichtigung der Dachbegrünung des Baugebietes „Ziegelwiese II, 1. Änderung“ liegt dessen Befestigungsgrad bei ca. 37% entsprechend dem derzeitigen Stand der Gebäudeplanung. Bekannt ist, dass weitere Stellplatzflächen geplant sind, die die Gesamtversiegelung erhöhen, so dass man abschließend von einem Befestigungsgrad von 40% bezogen auf die dargestellte Fläche von 7.278 m² ausgehen kann. Einleitungsbeschränkungen bestehen insofern keine. Eine Dachbegrünung zu 70% der Gesamtdachfläche ist zwingend erforderlich.

Der Nachweis der schadlosen Entwässerung ist Sache der Plandurchführung und hat im Zuge des Bauantragsverfahrens zu erfolgen. Hierzu wurde vom Büro Gütthler Ingenieure GmbH ein Entwässerungskonzept erstellt.

Demnach sind innerhalb des Grundstückes Sammel- und Anschlusskanäle erforderlich, die alle Einzelobjekte erfassen. Dabei erfolgt die Entwässerung zum überwiegenden Teil in Richtung Zoznegger Straße, ein Teil des SO2 muss wegen der topografischen Gegebenheiten und der derzeitigen angrenzenden Grundstücksverhältnisse jedoch in Richtung Hans-Kuony-Straße abgeleitet werden. Idealerweise sollte auf die Anschlüsse in der Hans-Kuony-Straße verzichtet und der Anschluss über das westliche Nachbargrundstück in den Retentionskanal erzeugt werden. Dieser Ansatz ist allerdings nur im Einvernehmen mit den Eigentümern der erforderlichen Flächen möglich, da sich derzeit dort noch bauliche Anlagen befinden in die ggf. eingegriffen werden müsste und da hierfür zukünftig Leitungsrechte erforderlich würden.

Das Entwässerungskonzept ist rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Landratsamt Konstanz, der technischen Fachabteilung Wasser und Abfall, abzustimmen.

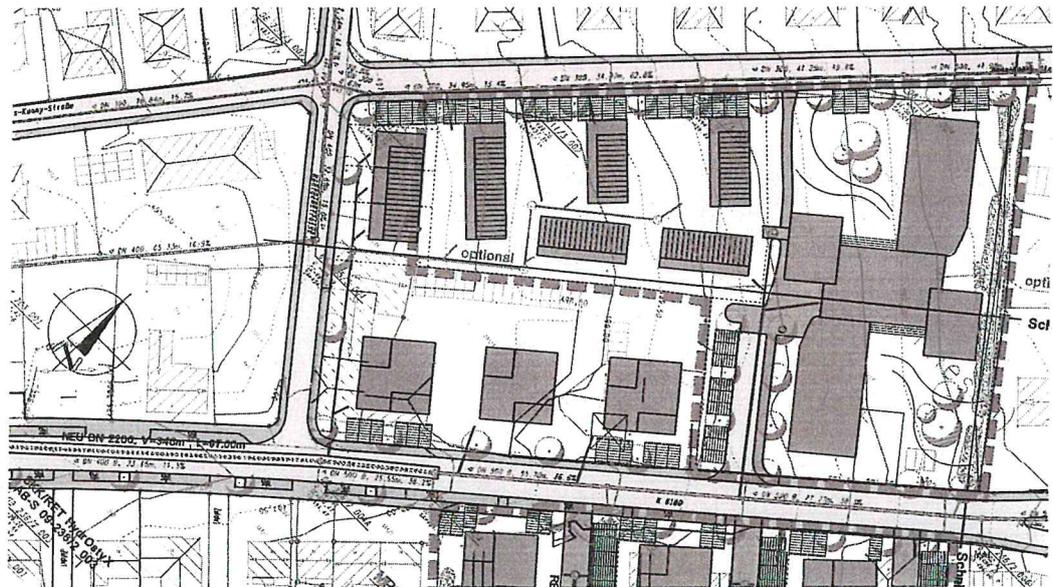


Abbildung 5: Auszug aus dem Entwässerungskonzept, Gühler Ingenieure vom 14.07.2011

Stadtwerke Stockach (Strom / Gas / Wasser)

Bestehende Versorgungsnetzleitungen der Stadtwerke Stockach in den Gewerken Strom, Gas, Wasser sind durch die Planung nicht betroffen und somit auch nicht gefährdet. Versorgungsleitungen bzw. -anlagen der Stadtwerke Stockach liegen nicht im Planungsbereich des Bebauungsplanes.

Die geplanten Bebauungen innerhalb des Planbereiches können von der Hans-Kuony-Straße und von der Zoznegger Straße ohne größere Probleme mit Gas und Wasser versorgt werden.

Für einfache Hausanschlussleitungen (Strom, Gas, Wasser) sind keine Dienstbarkeiten notwendig, da sie nach derzeit geltendem Recht und nach den anerkannten Regeln der Technik von den Stadtwerken Stockach gebaut, betrieben und gewartet werden.

Sollten Versorgungsnetzleitungen dennoch innerhalb der überplanten Grundstücke notwendig sein (Bsp. Brandschutzkonzept, Aufstellen Überflur- bzw. Unterflurhydranten innerhalb der privaten Grundstücke), für die die Stadtwerke Stockach verantwortlich sind, sind diese ebenfalls per beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zu sichern.

Die versorgungstechnischen Planungen der Bauherrenseite müssen für die einzelnen Anschlußleitungen die Standorte der Pflanzgebote berücksichtigen, da nach gültigem Regelwerk keine Bäume über den Leitungen gepflanzt werden dürfen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung im Niederspannungsbereich ist zum heutigen Zeitpunkt nur von der Hans-Kuony-Straße möglich. Die Leistung ist mit dem vorhandenen Leitungsquerschnitt jedoch beschränkt (abhängig von der bestellten Strombedarfsmenge).

Sollte durch die bauliche Planung und durch die berechnete Strombedarfsmenge eine Stromversorgung mit eigener Trafostation notwendig werden, sind vorab entsprechende Absprachen mit den Planern und den Stadtwerken Stockach zu führen. Die Einbindung einer eventuell neu aufzubauenden Trafostation bedarf aufwendiger Tiefbaumaßnahmen mit Leitungsverlegungen und frühzeitiger Bestellungen für das Innenleben einer Trafostation.

Für eine 20 kV-Leitungstrasse und einer dazugehörigen Station, falls planerisch und baulich notwendig, sind entsprechende beschränkte persönliche Dienstbarkeiten notwendig.

Straßenbeleuchtung

Das Straßenbeleuchtungsnetz gehört der Stadt Stockach. Die Betriebsführung macht die Stadtwerke Stockach GmbH. Notwendige Dienstbarkeiten für Straßenbeleuchtung sind zugunsten der Stadt Stockach einzutragen.

Etwaige Eingriffe in die Verkehrsfläche der Zoznegger Straße

Wenn die Kreisstraße zur **Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen** genutzt werden muss, so sind die erforderlichen Pläne dem Amt für Nahverkehr und Straßen beim Landratsamt Konstanz zur Genehmigung vorzulegen und es sind Straßenbenutzungsverträge abzuschließen. Auch bei Änderungen bestehender Versorgungsleitungen ist die Zustimmung des Amtes einzuholen. Antragsteller sind die Ver- bzw. Entsorgungsunternehmen. Ohne entsprechende Verträge wird kein **Eingriff in die Kreisstraße** gestattet.

7

§ 13a BauGB – Umweltbericht, Eingriff/Ausgleich

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan verfolgten Planungsziele entsprechen den Zielen der Innenentwicklung. Ein brachliegendes Grundstück im Ortskern soll bebaut werden und somit einer Nachverdichtung im Innenbereich zugeführt werden. Durch eine solche Nachverdichtung wird verhindert, dass neue Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB, es handelt sich damit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Vorprüfung des Einzelfalls' bestehen nicht.

Schwellenwerte gem. §13a Abs. 1 Satz 2 BauGB

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplanes „Ziegelwiese II, 1. Änderung“** umfasst eine Größe von ca. 7.550 m², hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 7.190m², sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei 4.495m² liegt.

Damit liegt die überbaubare Grundstücksfläche unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000m², welcher eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien erforderlich macht. Zu prüfen sind jedoch auch die Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden. Im angrenzenden Bereich des Plangebietes sind zwei weitere Bebauungspläne im Verfahren: der Bebauungsplan "Ziegelwiesen III" südwestlich angrenzend an das Plangebiet mit Aufstellungsbeschluss vom 08.06.2011 sowie der Bebauungsplan

"Schützenweg" gegenüber dem Plangebiet mit Aufstellungsbeschluss vom 20.01.2011.

Der **Bebauungsplan "Schützenweg"** hat eine Gesamtfläche von 2,07 ha. In diesem Geltungsbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von 14.170 m² vorgesehen, sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit 2.010m², so dass sich für dieses Plangebiet eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 6.875m² ergibt.

Direkt angrenzend an das Plangebiet soll die bereits durch die Tankstelle sowie die Wohn- und Geschäftsgebäude an Röntgenstraße und Zoznegger Straße bebauten Grundstücke mit dem **Bebauungsplan "Ziegelwiese III"** überplant und einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Der Geltungsbereich umfasst dort eine Fläche von ca. 3.700m², hiervon entfallen auf das Nettobauland ca. 3.520 m², sodass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bei ca. 1.400 m² liegt. Ein Teil der Bebauung an der Röntgenstraße wurde zwischenzeitlich bereits abgebrochen.

Die insgesamt mitzurechnenden Gesamtfläche der zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei diesen drei, in engen sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellten Bebauungspläne bei 12.775m², und damit unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000m². Auf eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien kann somit verzichtet werden.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Es werden keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) erkannt. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann daher angewandt werden.

Vorschriften des Vereinfachten Verfahrens gem. §13 BauGB

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des einfachen Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Dies bedeutet, dass von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ebenso kann verzichtet werden 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.

Eingriffsbewertung und Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Da es sich – auch in einer Gesamtschau - um einen kleingebietlichen **Bebauungsplan der Innenentwicklung** handelt, entfällt nach §13a Abs. 2. Nr. 4 BauGB das Erfordernis einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Um den Umweltbelangen in der Abwägung ein angemessenes Gewicht zu verschaffen, wird nachfolgen dennoch eine Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung angestellt.

1.) Schutzgut Mensch

Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen sowie von Erschütterungen zu rechnen, die zeitweise negativ auf das bestehende Pflegeheim und angrenzende Wohngebiete wirken. Die baubedingten Auswirkungen sind nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär. Nach Fertigstellung des Alten- und Pflegeheims ist mit einer geringen Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Eine erhebliche Zunahme von Lärm – und Schadstoffen ist jedoch nicht zu erwarten. Zum Schutz der Nutzer in Räumen, die dem, dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, werden aufgrund der bereits vorhandenen äußeren Lärmeinwirkungen in Teilen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen (vgl. Kap.10).

Die soziale Infrastruktur Stockachs wird durch die Planung modernisiert und ergänzt, was zu einer allgemeinen Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes führt. Die erstmalige Bebauung der bisherigen innerörtlichen Grünfläche kann von Nachbarn und Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität (Verlust von Grünfläche, Beeinträchtigung der Aussicht, Heranrücken von Bebauung mit Zunahme sozialer Kontrolle durch neue Sichtbeziehungen zwischen Grundstücken und Gebäuden) empfunden werden. Diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme ist jedoch zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet. Durch die Bebauung der Fläche gehen keine erkennbaren Naherholungsfunktionen oder Wegebezüge für die Anwohner verloren. Es wird vielmehr eine zusätzliche Wegeverbindung geschaffen.

2.) Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grünlandbrache ist von naturschutzfachlich untergeordneter Bedeutung. Der Verlust der wenigen vergreisten Obstbäume und der Grünlandbrache wirkt sich nicht erheblich aus. Bei einer Relevanzbegehung wurden keine naturschutzfachlich bedeutsamen Tierarten festgestellt.

Es wurde eine artenschutzfachliche Prüfung nach §44 BNatSchG durchgeführt mit dem Ergebnis, dass das Vorhaben für die lokalen Bestände der geschützten Arten ohne erhebliche Auswirkungen bleibt (vgl. Kap. 8).

Natura 2000 – Gebiete oder Schutzgebiete bzw. geschützte Biotop nach §32 NatschG sind von der Planung nicht betroffen.

3.) Schutzgut Boden

Die geplante großflächige Versiegelung führt zu einem vollständigen und erheblichen Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Im vorliegenden Fall war eine Versiegelung, durch des rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Ziegelwiesen II" bereits zulässig und wurde im Rahmen dieses bestehenden Bebauungsplanes berücksichtigt und abgearbeitet.

Der Gesetzgeber definiert unter § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe innerhalb eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Eingriffe „die vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB)“. Somit ist die Bilanzierung und Durchführung eines Ausgleichs nicht erforderlich.

4.) Schutzgut Wasser

Die durch Baukörper und Erschließungsflächen bedingte Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und gleichzeitig zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses über das Kanalsystem. Durch eine gedrosselte Einleitung in den Kanal über Retention im Bereich begrünter Dachflächen, in Ge-

ländemulden und in einem Retentionskanal können die Auswirkungen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

5.) Schutzgut Klima / Luft

Die großflächige Versiegelung führt zu einer geringfügigen Veränderung des Lokalklimas, was sich durch eine größere Erwärmung im Sommer auswirkt. Die Wirkungen können durch die geplante Eingrünung mit Gehölzen minimiert werden.

6.) Schutzgut Landschaft

Die Errichtung der Gebäude des Alten- und Pflegeheims erfolgt auf der innerörtlichen Grünfläche. Diese bietet derzeit jedoch einen ungepflegten Eindruck. Durch eine ansprechende Gestaltung der Anlage, insbesondere der Freianlagen und die vorgesehene Pflanzung großkroniger Laubbäume ist eine harmonische Einbindung der Anlage in das Stadtbild von Stockach möglich. Durch das Schließen der innerörtlichen Baulücke wird die vorhandene innerörtliche Siedlungsstruktur ergänzt und vervollständigt. Die geplante Bebauung vermittelt in ihren Dimensionen dabei zwischen dem, hinsichtlich der anzutreffenden Gebäudekubaturen, heterogen baulichen Umfeld und fügt sich in dieses ein. Die zulässigen Gebäudehöhen wurden unter Bezugnahme auf den baulichen Bestand entwickelt, eine maßstäbliche Gliederung der neuen Baukörper ist durch die Anordnung der Baugrenzen sowie durch Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

7.) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter und erhaltenswerte Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor und sind von der Planung nicht betroffen. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt, dies betrifft auch die dort vorhandenen oder zulässigen gewerblichen Nutzungen (Autoglaserei in Bereich der ehemaligen Tankstelle, Druckerei in der ehemaligen MEGA-Halle) Diese sind heute planungsrechtlich bereits durch benachbarte allgemeine Wohngebiete (WA) vorbelastet und müssen deren Schutzbedürfnisse bzgl. der zulässigen gewerblichen Emissionen berücksichtigen. Durch die Neuplanung kommt es zu keinen zusätzlichen Einschränkungen über jene hinaus, die bereits heute für diese gewerblichen Bereiche bestehen. Entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz wurden auf Grundlage des Schallgutachtens, welches den Verkehrslärm und die benachbarte gewerbliche Nutzung berücksichtigt, getroffen (vgl. Kap. 10).

8

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Planungsbüro 365° freiraum + umwelt, Überlingen, mit Datum vom 22.06.2011 eine „Artenschutzrechtliche Prüfung nach §44 BNatSchG“ erstellt. Diese ist Anlage zum Bebauungsplan und kommt für das Plangebiet zu folgendem Ergebnis:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Säugetiere, Reptilien und Amphibien sowie für geschützte Wirbellose erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände des §44 BNatSchG bzw. der Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. §45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.“

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 (1) BNatSchG dürfen Gehölzbestände nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen Oktober und Februar gerodet werden. (vgl. Textteil, Hinweis C7)

Somit ist die Einhaltung der artenrechtlichen Belange Sache der Plandurchführung, planungsrechtliche Festsetzungen oder artenrechtliche Ersatzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

9 Baugrund

Archäologie

Aus dem Plangebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da neue, bislang unbekannte Fundstellen jedoch nicht generell ausgeschlossen werden können, müssen die Erdarbeiten für die Erschließung sowie die Einzelbaumaßnahmen von der Kreisarchäologie überwacht werden. Sollten geologische bzw. bodenkundliche Untersuchungen mit Baggerschürfen durchgeführt werden, so sollte bei der Terminfindung und Durchführung die Kreisarchäologie eingebunden werden, damit bei dieser Gelegenheit auch eine erste Prüfung auf mögliche archäologische Befunde hin stattfinden könnte (Vgl. Hinweise zum Textteil Ziff.C2 Bodendenkmale). Dadurch besteht die Möglichkeit evtl. vorhandene, bisher aber nicht bekannte archäologische Fundstellen frühzeitig zu entdecken und die weiteren Planungen gegebenenfalls hierauf abzustimmen.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten / Verdachtsflächen bekannt. Bei Auffälligkeiten im Zuge von Erdarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Gerüche etc.) ist, zur Klärung der weiteren Vorgehensweise, das Landratsamt Konstanz hierüber zu informieren.

10 Schallschutz

Hinsichtlich der nachbarlichen Belange wurde das mögliche Konfliktpotential zwischen benachbarter ehemaliger / bzw. genehmigter gewerblicher Nutzungen einerseits, sowie der geplanten Nutzungen (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Service Wohnen) gesehen. Des Weiteren wurden die Verkehrslärmemissionen der Zoznegger Straße als mögliche Störquelle identifiziert.

Zur Klärung der schalltechnischen Belange wurde daher ein Schallgutachten erstellt, dieses ist Anlage zum Bebauungsplan:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Ziegelwiese II, 1. Änderung „und zum Bauvorhaben „Pflegeheim, Betreutes Wohnen und Service wohnen“ in Stockach, ISIS- Ingenieurbüro für Schallimmissionsschutz, Riedlingen im Februar 2012

Verkehrslärm

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden die Lärmeinwirkungen der Zoznegger Straße ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung bestimmt. Nach diesen Berechnungen sind dem Planungsgebiet aufgrund der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs die Lärmpegelbereiche II bis V zuzuordnen. Angesichts dieser Ergebnisse ergab sich die Erfordernis planungsrechtlicher Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109.

Gewerbelärm

Im Schallgutachten wird dem Umstand Rechnung getragen, dass auf dem ehemaligen Tankstellengrundstück seit Mai 2011 eine Autoglaserei genehmigt wurde. Diese Baugenehmigung setzt die Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen der TA-Lärm im derzeit noch festgesetzten „allgemeinen Wohngebiet“ im Bebauungsplan „Ziegelwiese II“ voraus.

Analog ist die genehmigte Druckerei in der ehemaligen Mega-Halle (Zoznegger Str. 21 zu sehen, die durch den Bebauungsplan „Zoznegger Straße“, der auf dem Flurstück 711/1 (Zoznegger Straße 19) WA festsetzt, ebenfalls hinsichtlich der zulässigen gewerblichen Emissionen eingeschränkt ist.

Durch die Ergebnisse des Schallgutachtens ergab sich, dass die Nutzung des Tankstellengeländes und der ehemaligen Mega-Halle durch den Bebauungsplan nicht weiter eingeschränkt wird, als sie ohnehin durch die bisherige Festsetzung der o.g. „allgemeinen Wohngebiete“ eingeschränkt würden.

Die gegenüber dem Straßenverkehr erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Fenster, Lüftungsanlagen) sind gleichermaßen auch gegenüber den (potentiellen) Lärmeinwirkungen des eingeschränkten Gewerbegebiets und des Mischgebiets wirksam.

Hiermit wird sichergestellt, dass durch den Bebauungsplan die Nutzungsausübung auf den benachbarten gewerblichen Grundstücken, im heute zulässigen Maß nicht beeinträchtigt wird. Den nachbarlichen Interessen wird damit Rechnung getragen.

11 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Altenwohnen und -pflege“ festgesetzt. Die ausschließliche Nutzung für Betreutes Wohnen und für ein Pflegeheim weicht von dem typischen Mix eines allgemeinen Wohngebietes (WA), aber auch von dem Charakter eines

reinen Wohngebietes (WR) deutlich ab, weshalb die Sondergebietsfestsetzung gewählt wurde.

Sondergebiete besitzen aufgrund Ihrer Zweckbestimmung ein „eigenes Gesicht“ gegenüber den anderen Baugebieten. Die Einschränkung auf Betreutes Wohnen, Service Wohnen und Altenpflege widerspricht aber dem „Gesicht“ eines reinen Wohngebietes (WR) wie auch dem eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach §4 BauNVO.

Ein Gebiet, in dem nur betreute Wohnungen und ein Pflegeheim zulässig sind, könnte allenfalls dem Gebietscharakter eines reinen Wohngebietes (WR) gemäß § 3 BauNVO entsprechen. Ein solches Gebiet ist in seinem Charakter aber dadurch geprägt, dass alle Bevölkerungsgruppen dort ein Wohngebäude errichten können. Dies ist im vorliegenden Fall nicht vorgesehen, da die beiden geplanten Hauptnutzungen in einer gegenseitigen funktionalen Abhängigkeit zueinander stehen und nur in gemeinsamer Nachbarschaft, ihrem Nutzungszweck entsprechend, sinnvoll betrieben werden können.

A1.1 SO₁-Sonstiges Sondergebiet – Teilgebiet Pflegeheim

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Pflegeheim mit ca. 84 Pflegeplätzen geplant. Die Festsetzungen sollen neben den originären hierfür erforderlichen Anlagen auch Ergänzungsnutzungen ermöglichen, die mit dem Hauptnutzungszweck in Zusammenhang stehen und sowohl den Bewohnern, deren Besuchern und dem Personal zur Verfügung stehen können. Dabei kommt der Erdgeschosszone ein besonders Augenmerk als „Kommunikationsknoten“ zu, da diese einen halböffentlichen Charakter aufweist und die Schnittstelle zur Welt ausserhalb des Pflegeheims darstellt. Daher ist hier ein Tagescafe möglich, welches auch für hausinterne Veranstaltungen genutzt werden kann. Als nicht störender Handwerksbetrieb soll z.B. ein Friseurgeschäft zur Versorgung der Bewohner ermöglicht werden.

A1.2 SO₂-Sonstiges Sondergebiet – Teilgebiet Betreutes Wohnen und Service- Wohnen

Ergänzend zum Pflegeheim sind in unmittelbarer Nachbarschaft ca. 24 Wohneinheiten für Betreutes Wohnen, sowie weitere 8-9 Wohneinheiten für sog. „Servicewohnen“ vorgesehen. Durch den engen räumlichen Zusammenhang sind Synergieeffekte bzgl. der Versorgung der Bewohner, dem Austausch zwischen den Bewohnern untereinander, sowie im Bedarfsfall fließende Übergänge zwischen einer selbstbestimmten Wohnnutzung und der Inanspruchnahme eines möglichen Heimplatzes möglich. Die Zulassungsvoraussetzungen für das Betreute Wohnen und as Servicewohnen entsprechen jenen des Gütesiegels Baden-Württemberg Das Service Wohnen unterscheidet sich vom Betreuten Wohnen hinsichtlich der etwas größeren Wohnungen und der Altersuntergrenze der zukünftigen Bewohner, die hier bei 50, statt bei 60 Jahren liegen soll. Bei beiden Wohnformen handelt es sich jedoch um eine Form des Seniorenwohnens, die die Inanspruchnahme angebotenen Servicedienstleistungen beinhalten. Eine entsprechende Absicherung soll über eine dingliche Sicherung im Grundbuch oder einen städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Ergänzungsnutzungen sind, analog zu den Überlegungen zum Pflegeheim, zulässig.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur sowie der gewünschten baulichen Struktur in diesem Bereich. Die zulässige Grundflächenzahl entspricht mit GRZ 0.6 i.d.R. der eines Mischgebiets gem. BauNVO. Lediglich für einen Teil des betreuten Wohnens ist eine GRZ von 0.8 erforderlich.

Hinsichtlich der zulässigen Abstandsflächen wird darauf hingewiesen, dass gem. §5 Abs. 7 LBO im vorliegenden Sondergebiet ein Wert von $0.125 \times$ Wandhöhe zulässig ist.

A2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Wegen der flachen Dachneigung und den teilweise breiten Baukörpern, wird lediglich eine zulässige maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind dabei auf die bestehenden Gebäudehöhen in der Hans-Kuony Straße sowie in der Zoznegger Straße abgestimmt, so dass unverhältnismäßige Maßstabssprünge ausgeschlossen werden können. Die bestehenden Gebäudehöhen sind in der Planurkunde angegeben, so dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zur Hans-Kuony-Straße hin soll das oberste Geschoss der Straßenfassade zurückspringen um visuell auf die Gebäudedimensionen auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu reagieren und sich diesen, zugunsten des Ortsbildes, anzupassen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im SO1 korrespondiert ungefähr mit der Höhe der gegenüberliegenden Wohnanlage Zoznegger Straße 36 – unterschreitet diese aber leicht. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen im SO2 entsprechen in etwa den maximalen Gebäudehöhen auf dem südlich benachbarten Flst. 705/1. Mittels der Höhenfestsetzung soll zwischen unterschiedlichen Höhen des baulichen Umfelds vermittelt, und ein Einfügen der Neubebauung in den Bestand erreicht werden.

A3 Bauweise

Prinzipiell ist eine offene Bauweise für den Planbereich vorgesehen. Da die geplante baulichen Anlagen aber aufgrund ihrer inneren Struktur eine Gebäudelänge von mehr als 50 m benötigen und damit die in der BauNVO festgelegte maximale Gebäudelänge der offenen Bauweise (50m) überschreiten, wurde für den Planbereich eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese hebt zwar die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise. Wegen der starken Gliederung der Baumassen, die über die festgesetzten Baugrenzen festgeschrieben ist, werden die zulässigen Gebäudelängen wegen der starken Vor- und Rücksprünge (Kammstruktur) stadträumlich jedoch nicht wirksam.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde so festgesetzt, dass das geplante Bauvorhaben darin realisiert werden kann und noch ausreichend Spielraum für ggf. notwendige Planungsoptimierungen hat. Dabei wurde mit der zur Hans-Kuony hin gewählte Kammstruktur die Struktur des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans aufgenommen, so dass dort weiterhin ein hochwertiger Straßenraum, mit aufgelockerten Raumkanten gewährleistet werden kann.

A5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung soll insbesondere zur Hans Kuony Straße hin ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleisten.

A6 Offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Die Größe des Grundstücks sowie die festgesetzten Flächen zur Anordnung von Stellplätzen ermöglichen einen entsprechenden Nachweis. Dabei sind für Garagen und Carports, sowie für Stellplätze an der Zoznegger Straße Abstandsregelungen zur öffentlichen Verkehrsfläche getroffen, die sowohl die Verkehrssicherheit als auch die gestalterische Qualität des Straßenraumes sicherstellen sollen.

A7 Nebenanlagen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, wurde die Anzahl der möglichen Nebenanlagen beschränkt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen ausreichenden Spielraum für deren Anordnung. Analog zu den Festsetzungen für Carports und Garagen gelten auch hier Abstandsregelungen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Diese, sowie die Unzulässigkeit von Nebenanlagen in Sichtfeldern, dienen der Verkehrssicherheit am Übergang zur Zoznegger Straße.

A8 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit und dem städtebaulichen Gesamterscheinungsbild.

A9 Grünflächen

A9.1 Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ kann als Haus- und Nutzgarten sowie als Erholungsfläche genutzt werden. Die Fläche dient als Abstandsfläche zur neuen Grundstücksgrenze des Betreuten Wohnens und kommt hinsichtlich der Einhaltung möglicher Abstandsflächen der Bebaubarkeit des Grundstück Röntgenstraße 4 zugute, dem die Fläche nach Möglichkeit zugeschlagen werden soll.

A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A10.1 Oberflächenbelag Stellplätze

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze hat ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier teilweise direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Das öffentliche Kanalnetz wird entlastet. Die Abwassersatzung der Stadt Stockach verfügt aus diesem Grunde seit dem Jahr 2010 über eine gesplittete Abwassergebühr, die wasserdurchlässigen Beläge werden hierbei günstiger berechnet, als vollständig wasserundurchlässige Versiegelungen.

Die Regelungen Stellplätze und Zufahrten mit direktem Zugang zur Zoznegger Straße dienen der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße.

A10.2 Dachbegrünung

Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Sie leisten

somit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung des öffentlichen Kanalnetzes und sind Bestandteil des geplanten Entwässerungskonzeptes. Des Weiteren leisten sie einen positiven Beitrag für das Ortsbild. Hinzu kommt eine günstige Beeinflussung des Mikroklimas. Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Solaranlagen können einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Ressourcenschutz leisten und werden aus diesem Grunde staatlich gefördert (Erneuerbare-Energien-Gesetz EEG) und sind daher ebenfalls zulässig.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes. Die neuen Grünflächen und Bäume bieten zudem den vom Vorhaben betroffenen Vogelarten der Siedlung einen neuen Lebensraum.

Pz1, Pz2 und Pz3 - Pflanzzwang – Einzelbäume

Die Pflanzfestsetzungen dienen zum einen dem positiven städtebaulichen Erscheinungsbild des neuen Baugebietes, der Auflockerung der Bebauung und deren gestalterischen Einbindung in das bauliche Umfeld, der Anknüpfung an bestehende Begrünung sowie der Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas (Verdunstungskälte, Staubbindung) tragen sie zur Sauerstoffproduktion bei und bieten vielen Tierarten Lebensraum. Die Straßenbäume übernehmen eine besondere gestalterische Aufgabe bzgl. des Erscheinungsbildes des Straßenraums. Es ist zu beachten, dass Baumkronen nicht in den Lichtraum der öffentlichen Straßenflächen (Li = 4.50m ü. Fahrbahnoberkante) hineinragen dürfen.

Pz4 - Pflanzzwang - Begrünung der privaten Grundstücksfläche

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.

Pz5 - Pflanzzwang - Begrünung Gartenhöfe

Aus gestalterischen und städtebaulichen Gründen ist an der hier ausgewiesenen Stelle eine gärtnerisch angelegte Grünfläche erwünscht. Sie dient der Gebietsdurchgrünung, der städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes der zukünftigen Bewohner. Dabei wirkt die Begrünung visuell in den Straßenraum der Hanskuony-Straße hinein und beeinflusst dessen Gesamterscheinungsbild positiv.

A12 Mit Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das eingetragene Geh- und Leitungsrecht sichert die Ver- und Entsorgung des Plangebietes und ermöglicht eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Hans-

Kuony-Straße und der Zoznegger Straße. Somit ist das Pflegeheim, dessen Haupteingang zu dieser Seite hin orientiert sein soll, besser in das öffentlich nutzbare Wegenetz eingebunden und im öffentlichen Leben somit präsenter. Die vorhandene Bebauung an der Hans-Kuony-Straße ist besser mit den bestehenden und zukünftigen Nutzungen an der Zoznegger Straße vernetzt, die Anbindung des evangelischen Kindergartens verkürzt sich und ist sicherer, da in diesem Abschnitt autofrei.

A13 Freihalten von Sichtfeldern

Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Bereich geplanter Zufahrten von den Privatgrundstücken zur Zoznegger Straße. Da die Lage der Privatzufahrten nicht vorgegeben wird, ist eine zeichnerische Darstellung der hierfür erforderlichen Sichtfelder nicht möglich, daher wurde die verbale Festsetzung gewählt. Anders verhält es sich bei dem zeichnerisch dargestellten Sichtfeld. Dieses bezieht sich auf den Einfahrtsbereich einer bestehenden baulichen Anlage (ehem. Tankstelle) und konnte somit lagegenau festgelegt werden.

A14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm)

Die Festsetzung dient der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Aktiver Schallschutz kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht

Die DIN 4109 samt Beiblatt 1 ist in Baden-Württemberg als technische Baubestimmung nach §3 Abs. 3 LBO eingeführt und durch Abdruck im Gemeinsamen Amtsblatt öffentlich zugänglich

(vgl. Bekanntmachung der Ausgabe November 1989 vom 06.11.1990 – GABI 1990, 831; berichtigt im August 1992- GABI 1993, 185

Demnach sind Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die darin benannten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu erfüllen.

Die gutacherlich ermittelten, durch den Straßenverkehrslärm der Zoznegger Straße sich ergebenden, maßgeblichen Aussenlärmpegel hatten für Teile des Geltungsbereiches zum Ergebnis, dass dort, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die maßgeblichen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in der Planurkunde angegeben und grafisch dargestellt.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche legen eine freie Schallausbreitung im, als unbebaut geltenden, Plangebiet zugrunde, womit die ungünstigste zu erwartende Lage für den gesamten Geltungsbereich abgedeckt ist. Durch aufgehende Bebauung kann es im Einzelfall jedoch zu Abschirmungswirkungen kommen, welche sich lokal günstiger auf die tatsächlichen Aussenlärmpegel auswirken können.

Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes ein geringerer als der in der Planurkunde gekennzeichnete Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

12 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der Gebäude

B1.1 Dachform/-neigung

Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: die Außenwirkung des Plangebietes, die Wohnqualität, die nachbarlichen Belange und die Entsorgung des Oberflächenwassers.

Der Dachneigungsbereich ist auf die Belange der geplanten Nutzungen abgestimmt, die geringe Dachneigung ermöglicht dabei eine insgesamt gut integrierbare Höhenentwicklung und ermöglicht die Erstellung einer Dachbegrünung, die mit Hinblick auf die erforderliche Regenwasserrückhaltung einen wesentlichen Beitrag leisten soll. Eine Dachform wird nicht festgesetzt da deren Erscheinungsbild wegen der geringen Dachneigung keinen relevanten Einfluss auf das Ortsbild haben wird.

B1.2 Dachdeckung

Die Regelungen zur Dachbegrünung dienen der gestalterischen Einbindung der Dachflächen und der Regenwasserrückhaltung. Maximal 30 % der Dachfläche dürfen dabei unbegrünt verbleiben, was sich konstruktionsbedingt im Bereich der Dachränder ergeben kann. Materialien die Schadstoffe in das abfließende Wasser abgeben können sind unzulässig, um im Rahmen einer etwaigen Regenwasserversickerung Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden. Hoch reflektierende Materialien sind unzulässig um störende Blendwirkungen zu vermeiden. Aluminium Stehfalz-Profilüberdachungen (z.B. Kalzip) fallen aufgrund ihrer, je nach Ausführung diffus-reflektierenden oder matten Oberflächenstruktur nicht in die Kategorie „hochreflektierend“ bzw. „stark glänzend“ und sind deshalb zulässig.

Solarmodule sind zulässig, sofern sie die geforderte Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

Die Begrünung von oberirdischen Garagen, Carports und Tiefgaragen dient der gestalterischen Einbindung.

B1.3 Fassadengestaltung

Die Festsetzung soll das Einfügen der baulichen Anlagen in das bestehende städtebauliche Umfeld fördern. Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Lichtreflexion sollen vermeiden werden. Ein durch blickdichte Verglasungen bedingtes abweisendes, hermetisches Gesamterscheinungsbild der baulichen Anlagen würde dem gesellschaftlichen Ziel, Senioren so lange wie möglich am öffentlichen, gesellschaftlichen Leben teilhaben zu lassen, entgegenwirken. Vielmehr soll die Anlage gestalterisch nach Aussen eine Offenheit signalisieren und so den Austausch mit dem städtebaulichen Umfeld fördern.

B1.4 Baukörpergliederung

Die Festsetzung soll, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, eine maßstäbliche Gliederung des zukünftigen Bauvolumens unterstützen

B2 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen

B2.1 Einfriedigungen

Die Festsetzung soll zu einem optisch offenen lebendigen Straßenraum beitragen und eine visuelle Durchlässigkeit ermöglichen. Zur Gewährleistung der Intimität von unmittelbar wohnungsbezogenen Freiräumen sind dort Sichtschutzeinrichtungen zulässig. Des Weiteren wird entlang der Verkehrsflächen sichergestellt, dass das Lichtraumprofil frei bleibt.

B2.2 Stützmauern

Diese Festsetzung wurde getroffen um etwaige Geländestützmaßnahmen in dem bestehend geneigten Gelände gestalterisch ansprechend zu integrieren ohne dabei die Funktionalität und bauliche Einbindung von Tiefgaragenzufahrten zu beeinträchtigen.

B2.3 Oberflächenbelag Wege, Zufahrten und Stellplätze

Um die Versiegelung des Gesamtgebietes zu mindern, und somit auch die Entsorgung des Oberflächenwassers zu begünstigen, sind für bestimmte Flächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Städtebaulich wie auch gestalterisch kommt dies dem Bereich ebenfalls zugute. Die Regelungen für die Wege sollen ein unaufdringliches Gesamterscheinungsbild unterstützen.

Die Regelungen zu Stellplätzen und Zufahrten mit direktem Zugang zur Zoznegger Straße dienen der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße.

B3 Niederspannungsfreileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll durch das Verbot von Niederspannungsfreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes stören und somit dem Planungsziel einer hochwertigen Wohnanlage widersprechen.

Innerhalb des Planungsgebietes fallen ohnehin verschiedene Tiefbauarbeiten an, so dass die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den Versorgungsträgern durchgeführt werden kann. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Leitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

B4 Außenantennen

Die Festsetzung dient der Gestaltung des Gebietes und soll eine verunstaltende Überfrachtung der baulichen Anlagen mit Fernmeldeanlagen –insbesondere Parabolantennen für den Satellitenempfang, unterbinden.

Die Informationsfreiheit ist gewährleistet.

B5 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3.Ziff.2 der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (Hier die Stadt Stockach) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

13 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 7.055m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sondergebietsfläche:	ca. 7.190 qm
davon	
SO ₁ - Pflegeheim	ca. 4.490 qm
SO ₂ - Betreutes Wohnen und Service- Wohnen	ca. 2.700 qm
überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 (2) BauNVO) gesamt	ca. 4.495 qm
Verkehrsfläche:	ca. 270 qm
Private Grünfläche:	ca. 85 qm

14 Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für den Ersatz des auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Zoznegger Straße bestehenden Altenheims geschaffen. Nach Fertigstellung der Neubauten kann die Pflegeheimnutzung in verlagert und eine zeitgemäße Pflege nach neuesten Standards angeboten werden. Für die dann nicht mehr benötigte und modernisierungsbedürftige Bestandseinrichtung ergeben sich neue städtebauliche Innenentwicklungspotentiale. Ein Bebauungsplan „Schützenweg“, der u.A. diesen Bereich umfasst und auch dessen Neuordnung vorsieht befindet sich ebenfalls in Aufstellung.

Die derzeit 89 Mitarbeiter (incl. Teilzeitkräfte) des Altenheims sollen vom Betreiber des neuen Pflegeheims übernommen werden.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Nachverdichtung einer im Innenbereich liegender Brachfläche ermöglicht und vorbereitet. Die Grundstücksflächen werden von dem Investor des Pflegeheims erworben, eine Bodenordnung ist daher nicht erforderlich. Ggf. soll der westliche Teil des Grundstücks, der als private Grünfläche festgesetzt wurde, dem Grundstück Röntgenstraße 4 zugeschlagen werden.

Durch das Schließen der innerörtlichen Baulücke wird die vorhandene innerörtliche Siedlungsstruktur ergänzt und vervollständigt und ein maßstäblicher Übergang zwischen dem heterogen baulichen Umfeld aus sowohl kleinteiliger als auch großvolumiger Bebauung geschaffen.

Die soziale Infrastruktur Stockachs wird durch die Planung modernisiert und ergänzt, was zu einer allgemeinen Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandortes führt.

Mit der geplanten Bebauung geht der Verlust der bisherigen innerörtlichen Grünfläche einher. Dies kann von Nachbarn und Anwohnern als Beeinträchtigung ihrer gewohnten Lebensqualität empfunden werden. Diese unweigerliche Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme ist jedoch zumutbar, da gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Planung nicht beeinträchtigt werden. Die Belichtung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke bleibt gewährleistet. Die Nutzbarkeit benachbarter Grundstücke wird nicht beeinträchtigt.

Durch die Neuplanung kommt es für die in der Nachbarschaft vorhandenen gewerblichen Bereiche zu keinen zusätzlichen Einschränkungen über jene hinaus, die bereits heute durch die planerische Vorbelastung seitens benachbarter allgemeiner Wohngebiete (WA) schon bestehen.

Das Plangebiet ist durch die Zozneggerstraße und die Hans-Kuony-Straße bereits erschlossen, ggf. sind Kostenverursachende Umbaumaßnahmen an den Fahrbahnrandern (Absenkung der Bordsteine zur Erschließung der privaten Stellplätze) erforderlich.

Die Parkierungssituation an der Hans-Kuony-Straße wird sich dahingehend ändern, dass am südlichen Fahrbahnrand die Möglichkeit der öffentlichen Parkierung entfällt, da hier zukünftig auf die neu entstehenden privaten Stellplätze zugefahren werden soll. Die nutzbare Straßenraumbreite für den fließenden Verkehr vergrößert sich hierdurch. Für die Anwohner auf der gegenüberliegenden Straßenseite bedeutet dies eine Erleichterung hinsichtlich der dortigen Zufahrten auf die Privatgrundstücke. Die entfallende öffentliche Parkierung wird sich auf das benachbarte Straßennetz verlagern.

Wegen bereits heute bestehender Kapazitätsengpässe ist die Aufdimensionierung des bestehenden Kanalnetzes in der Zoznegger Straße mittels des Einbringens eines Retentionskanals erforderlich.

Hierdurch ist eine Entlastung des Kanalnetzes zu erwarten, das in der jüngeren Vergangenheit bei Starkregenereignissen die anfallenden Wassermengen nicht mehr aufnehmen konnte. Die diesbezügliche Überflutungsgefahr wird sich daher zukünftig verringern.

Die Kosten hierfür wurden in zurückliegender Zeit auf brutto ca. 500.000,- inklusive Nebenkosten geschätzt.

Die Planungskosten für den Bebauungsplan samt erforderlichen Gutachten werden durch den Investor des Pflegeheims übernommen, sodass für die Stadt Stockach hierfür keine Kosten entstehen.

Im weiteren Verfahrenverlauf ist es denkbar, dass Einzelaspekte des Vorhabens, z.B. über die zukünftige Nutzerstruktur, über städtebauliche Verträge mit dem Investor geregelt werden sollen.

Gegebenenfalls wird die dingliche Sicherung für neu zu schaffende Leitungstrassen über Baulasten erforderlich

Während der Plandurchführung, insbesondere in der Rohbauphase, ist mit Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs im Bereich der Zoznegger-, Röntgen-, Hans-Kuony-, und der Behringstraße durch Baufahrzeuge zu rechnen.

Stockach, den 12.07.2012

.....
Rainer Stolz, Bürgermeister

