

Stadt Stockach Begründung zum Bebauungsplan "Zoznegger Str."



Allgemeines:

Der Schlachthof Stockach hat zum Juli 1992 endgültig den Betrieb eingestellt. Um das Gelände einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zuzuführen, beabsichtigt die Stadt Stockach über diesen Bereich und die angrenzenden Grundstücke einen Bebauungsplan aufzustellen. Das zu überplanende Gebiet ist bereits überbaut. Die vorhandene Nutzung soll, bis auf den Bereich des ehemaligen Schlachthofes, festgeschrieben werden.

Baugebiet:

Im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet bestehen bereits mehrgeschossige Wohngebäude. Die Ausweisung entspricht dem Bestand. Durch die Ausweisung der Baugrenzen ist eine bauliche Entwicklung bedingt möglich. Im Mischgebiet besteht ein Wohngebäude sowie ein gemischt genutztes Gebäude in dem eine Friseur Meisterschule untergebracht ist. Im eingeschränkten Gewerbegebiet I wird der bestehende Gewerbebetrieb "OMEG" in seiner Nutzung festgeschrieben.

Eine neue planerische Aussage wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet II getroffen. Hier soll nach dem Willen der Stadt Stockach ein Einzelhandelsgeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m² zugelassen werden. Der Stadt Stockach ist bewußt, daß es bei der vorgesehenen Nutzung zu Konflikten mit der Bebauung kommen könnte (Zu- und Abfahrt der Kunden, Anlieferverkehr für den Markt). Um diese Konflikte weitgehend zu vermeiden, wird entlang der Robert-Koch-Straße (Flst.Nr. 714/4) eine Lärmschutzwand ausgewiesen. Diese soll zum einen die Lärmimmissionen Richtung Westen einschränken, zum anderen wird dadurch eine Zufahrt zum Markt von der Robert-Koch-Straße ausgeschlossen. Dadurch wird auch verhindert, daß auf das angrenzende Gebiet eine zusätzliche Verkehrsbelastung hinzukommt. Auf die Lärmschutzwand kann dann verzichtet werden, wenn durch architektonische Maßnahmen am Gebäude der selbe Zweck erreicht wird. In diesem Fall ist zwischen Gebäude und Robert Koch Str. eine Bepflanzung durchzuführen. Die Probleme bezüglich der Anlieferung könnten durch die Beschränkung der Anlieferzeiten gelöst werden.

Trotz der gegebenenfalls auftretenden Konflikte darf nicht übersehen werden, daß die geplante Nutzung zu einer Verbesserung gegenüber der bisherigen Situation führt. Durch den Schlachtbetrieb gab es bisher sehr starke zum Teil ekelerregende Geruchsbelästigungen. Desweiteren gab es durch die Anlieferung von Schlachttieren Lärmbelästigungen. Die Ausweisung eines Einzelhandelsbetriebes bringt hier eine Verbesserung. Der geplante Standort dient auch einer Verkehrsentlastung der Oberstadt Stockach. Durch die gebietsnahe Versorgung der Wohngebiete kann damit gerechnet werden, daß ein Teil der Einkäufe ohne PKW getätigt wird.

Der Markt bietet auch eine günstige Einkaufsmöglichkeit für die künftigen Bewohner der geplanten Seniorenwohnanlage.

Das Gewerbegebiet II soll als Sondergebiet gem §11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Die max. Verkaufsfläche des geplanten Einzelhandelsbetriebes soll auf 900 m² begrenzt werden. Diese Ausweisung ist nach Ansicht der Stadt Stockach notwendig u. sinnvoll.

In den letzten Jahren hat sich die Ausweisung von Wohnbaugebieten im Bereich der Kernstadt und im Ortsteil Hindelwangen auf die nördlichen Stadtbereiche konzentriert. So wurden in den letzten Jahren die Gebiete "Oberösch II", "Hinterer Galgen I u. II", "Stollenbreite II", "Haldenösch" und "Der untere Ösch" ausgewiesen. Dazu kommen die früheren Neubaugebiete "Galgenäcker-Oberösch", "Goldäcker-Stollenbreite-Wettweier", "Buchbühl I u. II" und "Bildstockäcker-Figlisried". Geplant sind weitere Bauflächen zwischen "Oberösch II" und "Haldenösch".

In den genannten Gebieten besteht für die Bewohner keine Möglichkeit Lebensmittel einzukaufen. Die vorhandenen Lebensmittelgeschäfte liegen im südlichen Stadtbereich. Um den Bewohnern des nördlichen Stadtbereiches die Möglichkeit zu geben gebietsnah einzukaufen, ist es dringend notwendig eine Fläche auszuweisen, auf der ein Lebensmittelmarkt errichtet werden kann. Dafür bietet sich die Fläche des ehemaligen Schlachthofes ideal an. Der Planbereich liegt zentral zu den o.g. Gebieten. Er liegt nur 350 m vom Innenstadtbereich entfernt. Es ist geplant, den Innenstadtbereich nach Norden zu erweitern (Bebauungsplan "Ziegelwiese"). Das ehemalige Schlachthofgelände ist fußmäßig gut erreichbar. Es liegt verkehrsgünstig an der Zoznegger Str.. Die Ausweisung bringt für die direkten Anwohner eine Verbesserung der bisherigen Situation.

Die Gewerbe- u. Industriegebiete, sowie die Einkaufsmöglichkeiten liegen im Westen und Süden der Stadt bzw. in der Innenstadt. Die Innenstadt ist daher durch Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr stark belastet. Es ist deshalb geradezu geboten, daß eine Einkaufsmöglichkeit für die o.g. Wohngebiete geschaffen werden muß, der verkehrsgünstig gelegen ist. Dies ist eindeutig der Standort des früheren Schlachthofes.

Bei der Ausweisung einer Fläche, die zur Versorgung des genannten Einzugsbereiches dienen soll ist zu beachten, daß die Festsetzungen so getroffen werden, daß die gewünschte Nutzung auch tatsächlich in Anspruch genommen wird und auch auf Dauer erhalten bleibt. Dies ist wirtschaftlich nur zu realisieren, wenn die Verkaufsfläche groß genug ist, wenn das Angebot groß genug ist und wenn, trotz fußläufiger Erreichbarkeit, genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Es hat sich in der Vergangenheit gezeigt, daß die in den Baugebieten vorhandenen Lebensmittelgeschäfte aufgrund ihrer zu geringen Größe und des zu kleinen Warenangebotes nicht existieren konnten. Erfahrungsgemäß ist für den Raum Stockach für Lebensmittelgeschäfte eine Verkaufsfläche von deutlich über 700 m² nötig um auf Dauer wirtschaftlich überleben zu können

Aus den genannten Gründen vertritt die Stadt Stockach die Ansicht, daß der geplante Standort für die geplante Nutzung ideal ist. Aufgrund der Größe des o.g. direkten Einzugsbereiches ist nicht zu erwarten, daß der Betrieb negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt, den Verkehr und der Infrastruktureinrichtungen hat. Dies hat sich auch bei den bestehenden größeren Einzelhandelsgeschäften (mit je fast 1000 m²) gezeigt.

Erschließung:

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht geplant und nötig. Die Zufahrt zum geplanten Einzelhandel soll über die Zoznegger Straße oder die Behringstraße erfolgen. Die mögliche Gefahrenquelle "Ausfahrt auf die Zoznegger Straße" soll durch straßenbautechnische Maßnahmen (Einbau einer "Bremsinsel" am Ortseingang Stockach) ausgeschlossen werden.

Zusammenfassung:

Nach Ansicht der Stadt Stockach bringt die geplante Ausweisung trotz der erkannten Probleme die bei Gemengelagen entstehen, eine Verbesserung der Situation mit sich. Durch die Ausweisung eines Standortes für ein Einzelhandelsgeschäft an dieser Stelle könnte auch der bisher vorgesehene und viel problematischere Standort im Plangebiet "Ziegelwiese II" entfallen.

Stadtbauamt Stockach im Juni 1993