Stadt: **STOCKACH**
Gemarkung: **STOCKACH**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

S A T Z U N G

Nach § 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634) hat die Gemeindevertretung der Stadt Stockach in öffentlicher Sitzung am 12.12.2018 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße" als Satzung beschlossen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil vom 28.11.2018

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.11.2018
2. Örtliche Bauvorschriften vom 28.11.2018
3. Vorhaben- und Erschließungsplan ZG Raiffeisen vom 17.05.2017
4. Vorhaben- und Erschließungsplan ALDI vom 19.04.2017

§ 3

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Stockach, 13.12.2018

Stolz, Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 18.01.2019

Gefertigt:

Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

Landkreis: **KONSTANZ**
Stadt: **STOCKACH**
Gemarkung: **STOCKACH**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

T E X T T E I L

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBL I S. 3634)

Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Landesbauordnung für Baden Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1057)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

C. Textliche Festsetzungen werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO_1) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Raiffeisenmarkt

Im Sondergebiet ist ein Raiffeisenmarkt mit dem raiffeisentypischen Warensortiment und Gartencenter zulässig. Die Verkaufsfläche für den Raiffeisenmarkt mit Gartencenter beträgt 1.600 m²

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind die gesamte den Kunden zugängliche Fläche einschießlich der Kassenzone, des Windfangs, der Warenauslage und der Freiverkaufsfläche, mit Ausnahme der Kunden-sozialräume.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO_2) (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Lebensmittelverkaufsstätte ALDI

Im Sondergebiet ist eine Lebensmittelverkaufsstätte als großflächiger Einzel-handelsbetrieb zulässig. Die Verkaufsfläche für die Lebensmittelverkaufsstätte beträgt 1.200 m²

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Laut Eintrag in die Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils.

Grundflächenzahl für Sondergebiet SO_1 und
Sondergebiet SO_2 (§ 16 (2) 1 und § 19 BauNVO): 0,8 GRZ

Eine Überschreitung der GRZ bis auf 1,0 ist nur zulässig, wenn es sich dabei um Stellplätze und ihre Zufahrten handelt (§ 19 (4) BauNVO).

3. Bauweise § 9 (1) 2 BauGB

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgelegt.

Zulässig ist eine Bauweise nach BauNVO § 22 (2) im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der Gebäudelängen.

4. Höhe baulicher Anlagen § 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO

Maßgebender Bezugspunkt ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH). Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe ist im zeichnerischen Teil jeweils eingetragen (NHN = Höhenstatus 160). Abweichungen hiervon sind bis zu 0,25 m zulässig.

Die Höhe der Gebäude ist auf 9 m über EFFH begrenzt.

5. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

In den nicht überbaubaren Flächen, außer den Sichtfeldern, sind zulässig:

- Nebenanlagen i.S. v. § 14 (1) + (2) BauNVO

- Stellplätze (§ 12 BauNVO)

7. Garagen § 9 (1) 10 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen sind in den nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen § 9 (1) 13 BauGB

Zur Sicherung der in den Baugrundstücken bereits verlegten Leitungen der Stadt werden entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt festgesetzt.

9. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Der Mühlkanal und das Südufer der Stockacher Aach innerhalb des Geltungsbereichs sind in ihrer heutigen Beschaffenheit und Struktur zu erhalten und gegebenenfalls ökologisch aufzuwerten. Dazu trägt die Anlage von zwei Retentionsmulden an der Stockacher Aach und dem Mühlkanal bei, indem deren Uferbereiche naturnah gestaltet und bepflanzt werden.

10. Sichtfelder § 9 (1) 10 BauGB

Sichtfelder sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, ständig von Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber, Fahnenmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich; sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Stellplätze sind in den Sichtfeldern nicht zulässig.

Landkreis: Konstanz
Stadt: STOCKACH
Gemarkung: STOCKACH

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

H I N W E I S E

1. Grundwasserschutz § 9 (1) 24 BauGB mit § 19 WHG

Das Baugebiet liegt zwar nicht im Wasserschutzgebiet. Zum Schutz des Grundwassers ist jedoch das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden flüssigen Stoffen verboten. Ausgenommen sind jedoch solche Anlagen, die auf der Grundlage der §§ 19 a bis 19 l WHG, nach dem anerkannten Stand der Technik hergestellt sind sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der "Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwsV)“ vom 18.04.2017 entsprechen.

Für die Beseitigung von Niederschlagswasser von befestigten und unbefestigten Flächen ist der § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (Handhabung von Niederschlagswasser) sowie der § 46 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (Abwasserbeseitigungspflicht) zu beachten.

Hierbei sind die Verordnung des Ministeriums für Umwelt über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999, die Arbeitshilfen der LUBW "für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten", das Merkblatt der DWA-A-138 sowie der Leitfaden zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Umweltministeriums anzuwenden.

Für die Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser wird im Zuge der Antragsstellung auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

Die Vernässung von Nachbargrundstücken und Gebäuden durch Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist zu verhindern.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sowie Flächen, auf denen stärkere Ablagerungen durch Immissionen zu erwarten sind, müssen wegen deren Schmutzfrachten und aus Vorsorgegründen an die Sammelkläranlagen angeschlossen werden. Beim Betrieb einer Versickerungsanlage ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in diese gelangen, dies betrifft insbesondere auch den Lieferverkehr und Bereiche in denen Waren verladen werden.

2. Schadlose Versickerung

Stellplätze werden mit Pflaster befestigt. Bereiche von Hof- und Lagerflächen werden bituminös befestigt.

Um die Abwasseranlage zu entlasten, darf gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Alternativ kann gering verschmutztes Oberflächenwasser in die Stockacher Aach oder den Mühlkanal eingeleitet werden. Dies ist mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

3. Altlasten

Im Bereich des Baugebiets befinden sich die Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“, welche im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt wird. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Werkstatt mit Tankfreilager. Im Zuge der Errichtung einer Lebensmittelverkaufsstätte und der Umnutzung des ehemaligen Betriebsareals wurde zu den bereits erfolgten technischen Altlastenuntersuchungen früherer Jahre (2001, 2002, 2006 und 2011) eine neuerliche im Jahr 2017 durchgeführte orientierende Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung durchgeführt (GBB- GrundBau Bodensee GmbH). Auf dieses Gutachten der GBB wird verwiesen.

Im Zuge der Herstellung der Baumaßnahmen werden Sanierungsmaßnahmen im erforderlichen Umfang im Vorfeld ausgeführt.

Die in Teilbereichen festgestellten Schadstoffbelastungen im Boden führen zu keiner Gefährdung bei den Schutzgütern „Mensch“ und „Grundwasser“.

Aufgrund dieser Aussagen wird eine fachtechnische Baubegleitung im Bereich der Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“ hinsichtlich der Zuordnung des Aushubs und Abbruchmaterials in die Qualitätsstufen nach LAGA empfohlen.

4. Abfälle

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Die anfallenden Materialien sind zu separieren, zu beproben und mittels Deklarationsanalytik in die jeweilige Belastungsklasse einzustufen. Der Entsorgungsweg ist mit dem Landratsamt Konstanz, Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht, abzustimmen.
Dem Landratsamt Konstanz ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig im Vorfeld mitzuteilen.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.
Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidliche Maß zu beschränken.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Der vor den Baumaßnahmen abgeschobene Oberboden wird gemäß dem "Leitfaden zur Erhaltung fruchtbaren und rekultivierfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen", Heft 10 der Reihe "Luft, Boden, Abfall", herausgegeben vom Umweltministerium Baden-Württemberg, während der Bauzeit auf einer begrünten Oberbodenmiete gelagert und nach Fertigstellung der Gebäude auf die Außenbereiche der Baugrundstücke aufgetragen.

6. Hochwasserschutz

Die Baugrundstücke liegen teilweise auf Retentionsflächen der Stockacher Aach. Um die teilweise Inanspruchnahme dieser Flächen auszugleichen werden gleichwertige Retentionsmulden angelegt.

7. Zufahrt und Andienung

Das Sondergebiet Einzelhandel wird über die B 313 erschlossen, wo eine entsprechende Linksabbiegespur angelegt wird. Durch die entstehenden zusätzlichen Lärmbelastungen erfolgt gegenüber dem Prognose-Nullfall keine wesentliche Zunahme der Schallpegel.

8. Bodendenkmale

„Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Arbeitsstelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind auch im weiteren Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“

Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB		
durch Beschluss des Gemeinderates	vom	14.12.2016
ortsübliche Bekanntmachung	am	03.08.2018

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB		
in der Zeit	vom	13.08.2018 bis 24.09.2018
ortsübliche Bekanntmachung	am	03.08.2018
Beteiligung der Behörden in der Zeit	vom	13.08.2018 bis 24.09.2018

Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am 12.12.2018

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stockach übereinstimmt.

Stockach, den 13.12.2018 ……...
Bürgermeister

Inkrafttreten

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 18.01.2019

Landkreis: **KONSTANZ**
Stadt: **STOCKACH**
Gemarkung: **STOCKACH**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL MESSKIRCHER STRASSE" IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

A. Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, bereinigt S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m. W. v. 11.03.2017

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1057)

B. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden örtlichen Bauvorschriften sowie frühere, etwa erlassene baupolizeilichen Vorschriften werden aufgehoben.

C. Örtliche Bauvorschriften werden in Ergänzung der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

In Ergänzung der Planzeichen zum Bebauungsplan und zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde im Rahmen der LBO nach § 74 folgende örtliche Bauvorschriften:

1. Dachform und Dachdeckung § 11 und 74 LBO

   Unbeschichtete Metalldächer sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten § 74 (1) 2 LBO

2.1 Bei Grundstücken entlang der B 313 sind beleuchtete Werbeanlagen so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der klassifizierten Straße nicht geblendet werden. Die Werbung am Ort der Leistung (Betriebsstätte) muss so gestaltet sein, dass sie den Fahrzeugverkehr durch Ablenkung nicht gefährdet.

2.2 Lauflicht- und Wechselanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Booster (Lichtwerbung am Himmel) und Fesselballone werden aus Gründen der Sicherheit des Verkehrs nicht zugelassen.

3. Baugrubenaushub § 10 (2) und (3) und § 74 (3) 1 LBO

   Im Hinblick auf das generelle Abfallvermeidungsgebot und der knappen Deponiekapazität ist, soweit dies möglich ist, die Geländegestaltung auf den Baugrundstücken mit möglichst großen Mengen des anfallenden Baugrubenaushubs auszuführen.

4. Entwässerung § 74 (3) 2 LBO

   Um die Abwasseranlage zu entlasten, darf gering verschmutztes Niederschlagswasser nicht in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden.

   Bodenversiegelungen sind auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

   Bereiche von Stellplätzen werden mit Pflaster befestigt.

   Hof- und Lagerflächen werden bituminös befestigt.

Hofflächenwasser

Niederschlagswasser von PKW-Stellplätzen ist soweit möglich in geeigneter Weise auf dem Grundstück zu versickern (z.B. Einleitung in Versickerungsmulden).

Von dieser Pflicht ist ausgenommen:

Hofflächenwasser von LKW-Stellplätzen, Umschlags- und Lagerflächen und Wasser von Flächen, bei denen das Niederschlagswasser von der Wasserrechtsbehörde (Landratsamt) als nicht schadlos bewertet werden kann sind zu befestigen und gegebenenfalls über den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Für die Beseitigung von unbelastetem Niederschlagswasser wird im Zuge der Antragstellung auf Baugenehmigung eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt.

5. Bestandteile der örtlichen Bauvorschriften

Der Lageplan „Sondergebiet Einzelhandel Messkircher Straße“ und der darin dargestellte Geltungsbereich vom 28.11.18 wird zum Bestandteil der örtlichen Bauvorschriftensatzung.

Aufgestellt

Nach § 2 Abs. 1 BauGB		
durch Beschluss des Gemeinderates	vom	14.12.2016
ortsübliche Bekanntmachung	am	03.08.2018

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB		
in der Zeit	vom	13.08.2018 bis 24.09.2018
ortsübliche Bekanntmachung	am	03.08.2018
Beteiligung der Behörden in der Zeit	vom	13.08.2018 bis 24.09.2018

Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB mit § 4 Abs. 1 GO am 12.12.2018

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Stockach übereinstimmt.

Stockach, den 13.12.2018 ……...
Bürgermeister

Inkrafttreten

nach § 10 Abs. 3 BauGB durch Bekanntmachung vom 18.01.2019

Stadt Stockach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße"
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Die Begründung in dieser Fassung (Blätter 1 - 14) lag sowohl dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan als auch dem Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zugrunde.

Stockach, den 13.12.2018 .....
Bürgermeister

Gefertigt:
Ingenieurbüro
Karcher GmbH
Beratender Ingenieur

88348 Bad Saulgau, Tel. 07581/537333, Fax 537334
89584 Ehingen, Tel. 07391/7770-0, Fax 7770-40

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
2.1 Abgrenzung
2.2 Anlass

3. Örtliche Planungen
3.1 Flächennutzungsplan
3.2 Angrenzende Bebauungspläne

4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

6. Planinhalt und Festsetzungen
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Stockach
6.3 Maß der baulichen Nutzung
6.4 Höhenlage baulicher Anlagen
6.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
6.6 nicht überbaubare Flächen
6.7 Versorgungsanlagen und Leitungen
6.8 Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
6.9 Grundwasserschutz
6.10 Altlasten
6.11 Abfälle
6.12 Bodenschutz
6.13 Hochwasserschutz
6.14 Bodendenkmale
6.15 Solarenergie

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Maßnahmen zur Wahrung des Ortsbilds
7.2 Abfallvermeidung
7.3 Versickerung
7.4 Werbeanlagen

8. Flächenverteilung

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

10. Immissionen/Emissionen

11. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

12. Verwendete Gutachten

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Allgemeines

Die Firma ZG Raiffeisen eG Karlsruhe betreibt seit den 1960er-Jahren eine Werkstatt mit Unterstellhalle an der Meßkircher Straße (B 313) in Stockach.
Die Firma ALDI GmbH & Co. KG beabsichtigt nun, die noch bestehende Werkstatt und die Unterstellhalle an der Meßkircher Straße abzubrechen. Auf dem nördlich angrenzenden unbebauten Gelände soll ein Raiffeisenmarkt mit Gartencenter erstellt werden um das bisherige Warensortiment zu erweitern. Dieser Raiffeisenmarkt befindet sich aktuell noch auf der Westseite der Meßkircher Straße und wird im Zuge des Vorhabens auf die neue Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlegt.
Auf dem durch den Abriss frei werdenden südlichen Gelände soll eine Lebensmittelverkaufsstätte der Firma ALDI GmbH & Co. KG mit unterschiedlichem Warenangebot angesiedelt werden.

Da der zugehörige Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines Grundstücks vorbereitet, handelt es sich dabei gleichzeitig auch um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan erfolgte bereits am 30.11.2016.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel Meßkircher Straße" umfasst neben einem Teilbereich der Meßkircher Straße (B 313), eine Werkstatt für den Agrarsektor mit Unterstellhalle und befestigten Stellplätzen und eine Fläche mit Wirtschaftsgrünland. Im Osten wird der Geltungsbereich von der Bahnlinie Meßkirch – Stockach, im Norden von der Stockacher Aach / Höllstraße und im Westen von der B 313 begrenzt. Parallel zur Bahnlinie verläuft im Osten des Geltungsbereichs der Mühlkanal, ein Seitenarm der Stockacher Aach. Dieser Mühlkanal zweigt in der Nordostecke des Geltungsbereichs von der Stockacher Aach ab. Der Mühlkanal liegt zudem in einer Flutmulde, die vom Bahndamm im Osten und einer Geländestufe im Westen begrenzt ist. Oberhalb dieser Geländestufe befindet sich das Werkstattgebäude mit Unterstellhalle. Die Flutmulde wird derzeit teilweise als Gartengelände genutzt.

Nördlich des bestehenden Werkstattgeländes verläuft eine Regenwasserleitung von der Meßkircher Straße zum Mühlkanal und endet dort in einem Rohrauslauf. Parallel der Bundesstraße sind diverse Kanalleitungen der Stadt verlegt. Der übrige Teil im Norden des Geltungsbereichs wird als Wirtschaftsgrünland genutzt. Entlang den Ufern von Stockacher Aach und Mühlkanal bestehen Ufergehölze.

2.2 Anlass

Die bestehende Werkstatt und die Unterstellhalle sollen abgebrochen werden. Die unter dem Werkstattgelände nachgewiesene Altlastfläche wurde in diesem Zuge untersucht und die belasteten Bauteile und Böden werden im Zuge der Herstellung der neuen Bebauung saniert. Auf dem frei werdenden Gelände wird eine Lebensmittelverkaufsstätte der Firma ALDI GmbH & Co. KG errichtet. Zusätzlich ist auf einem nördlich benachbarten unbebauten Gelände ein Raiffeisenmarkt mit Gartencenter geplant.

Für diese Verkaufsstätten wird die Anlage einer Linksabbiegespur auf der B 313 erforderlich, welche ebenfalls im Geltungsbereich liegt.

3. Örtliche Planungen

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 VG Stockach, Teilbereich Stockach vom 27.07.2001 sind an der Stelle bereits folgende Nutzungen vorgesehen:

- Gewerbegebiet bestehend	ca. 0,45 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,30 ha
- ohne Nutzungsfestlegung	ca. 0,95 ha
	ca. 1,70 ha

Damit ist der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Aufgrund der Abwicklung des Verfahrens nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB für den nicht überplanten Innenbereich ist es jedoch nicht erforderlich, eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen.

3.2 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet angrenzend bestehen folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan „Auen - Stegwiesen“, westlich der B 313
- Bebauungsplan „In der Höll“, nördlich der Höllstraße
- Bebauungsplan „Brudermühle“, östlich des Bahndamms
- Bebauungsplan „Brudermühle II“, nördlich des Bebauungsplans „Brudermühle“

4. Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 17 UVPG ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden muss.

Es wurde gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB bzw. § 3c UVPG eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Dabei hat sich gezeigt, dass keine

besonders empfindlichen Gebiete gemäß Anlage 2 des BauGB i. V. m. Anlage 2 des UVPG direkt oder indirekt erheblich nachteilig betroffen sind.

Es besteht keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Das Bebauungsplanverfahren kann nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Von dem Vorhaben gehen auf Grund der oben beschriebenen Auswirkungen keine erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt aus.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Nutzbarmachung bzw. Wiedernutzbarmachung eines teilweisen Altstandortes und eines Innenbereichs von Stockach. Er reguliert das Sortimentsangebot des Raiffeisenmarktes.

Außerdem wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans auf der B 313 eine Linksabbiegespur angelegt, um die Verkehrssicherheit beim fließenden und abbiegenden Verkehr zu gewährleisten.

Für den Vollzug der Vermessung, der Erschließung und der Überbauung des Gebietes bildet der Bebauungsplan die Grundlage.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden zwei **Sondergebiete (SO_1 und SO_2)** festgelegt. Dies ist erforderlich, weil der Schwellenwert der Großflächigkeit für Einzelhandelsunternehmen (800 m²) bei den geplanten Neubauten der Firmen ZG Raiffeisen eG und ALDI GmbH & Co. KG überschritten wird. Geplant sind hier an Verkaufsfläche im Sondergebiet SO_1 für den Raiffeisenmarkt der Firma ZG Raiffeisen eG 1.600 m² und im Sondergebiet SO_2 für die Firma ALDI GmbH & Co. KG 1.200 m².

Der bestehende Raiffeisenmarkt auf der gegenüber liegenden Straßenseite wird nach Eröffnung des neuen Raiffeisenmarktes geschlossen. Der Neubau des Raiffeisenmarktes im Sondergebiet SO_1 wird zusammen mit einem Lager, Sozialräumen und einem Gewächshaus, welches einen beheizbaren und einen unbeheizten Bereich hat, eine Fläche von 1.941 m² haben.

Nach Abriss der alten Raiffeisengebäude erfolgt der Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte (ALDI) im Sondergebiet SO_2, die mit Bäckerstand, Lager, Sozial- und Technikräumen zusammen eine Fläche von 2.120 m² haben wird. Da der Grundstückszuschnitt keinen effizienten Grundriss ermöglicht, besteht ein überdurchschnittlicher Anteil an Nebenflächen. Dies ist notwendig, um einen funktionierenden Markt zu realisieren.

6.2 Einzelhandelskonzept der Stadt Stockach

Ein ALDI-Standort besteht bereits in Stockach, ebenso ein Raiffeisenmarkt westlich der B 313.
Um die Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen im Stadtbereich zu klären, hat die Stadt Stockach im Jahr 2008 das Gutachten „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung“ durchführen lassen (CIMA GmbH 2008). Hierbei wurden auch Grundsätze für eine zukünftige Innenstadtentwicklung und -versorgung festgelegt.

Die Stadt Stockach verfolgt das Ziel, Einzelhandel mit innenstadtrelevantem Warensortiment außerhalb der definierten zentralen Einkaufsbereiche auszuschließen. Bereits 1994 hat der Gemeinderat der Stadt Stockach zum Schutz der Innerstädtischen Einkaufsbereiche ein Einzelhandelskonzept beschlossen. Das Konzept wurde aufgrund des CIMA-Gutachtens vom November 2008 fortgeschrieben und bisher konsequent umgesetzt.

Laut CIMA-Gutachten [7] liegt der Standort des Bebauungsplans außerhalb des vorgeschlagenen Innenstadtbereichs, grenzt aber unmittelbar an diesen an. Das Gutachten empfiehlt, die Fläche als Verlagerungsstandort für den bestehenden

Raiffeisenmarkt vorzusehen und auch ein raiffeisentypisches Lebensmittelangebot zuzulassen.

Als weiterer Aldi-Standort nimmt die geplante ALDI-Lebensmittelverkaufsstätte im Bebauungsplan Kundenströme des Discounters aus dem nördlichen Einzugsgebiet auf, die ansonsten zum bereits bestehenden ALDI-Standort weiter fahren würden. Damit wird die Innenstadt vom Durchgangsverkehr entlastet. Mit dem zusätzlichen Angebot wird die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung verbessert. Der zusätzliche Standort an der Meßkircher Straße hat daher nach Ansicht der Stadt keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich und kann daher in Abweichung vom beschlossene Einzelhandelskonzept zugelassen werden [7].

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wurde abgeleitet aus den Planungen der Firmen ZG Raiffeisen eG und ALDI GmbH & Co. KG , dem Stellplatzbedarf, dem Anschluss an die B313 und den durch die gegebenen topografischen Verhältnisse bedingten Retentionsraum für Hochwässer der Stockacher Aach.

Das Vorhaben dient dem Ziel, eine Lebensmittelverkaufsstätte zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung zu errichten und dadurch Verkehrsströme aus dem nördlichen Siedlungsgebiet in die Innenstadt von Stockach fernzuhalten. Eine kundengerechte und betriebsfunktionale Lebensmittelverkaufsstätte braucht einen Mindestraum für Verkaufsflächen, Andienung und Kundenparkplätze. Die für die Firma ALDI zur Verfügung stehende Grundstücksfläche ist durch die Bundesstraße im Westen und Süden und durch den Mühlkanal mit Bahntrasse im Osten eingeengt. Obwohl auf diesem Flächenzuschnitt der Raum für die Planung in verhältnismäßigem Umfang gewählt wurde, muss die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche in größtmöglichem Umfang genutzt werden. Deshalb muss die Grundflächenzahl erhöht werden. Nur so kann der Standort den oben genannten städtebaulichen Zielen gerecht werden. Entsprechend wurde für das Vorhaben ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gewählt.

Im Geltungsbereich sind die Gewässerrandstreifen und der Mühlkanal integriert, dadurch kann die Erhöhung der GRZ als ausgeglichen betrachtet werden.

6.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Angaben der Erdgeschossfertigfußbodenhöhen (EFFH) dienen der optimalen Einpassung der Bauten in das Gelände und dem Anschluss an die B313 und die Höllstraße. Von den EFFH kann aus Gründen der Anpassung der Ein- und Ausfahrtbereiche um bis zu 0,25 m abgewichen werden.

6.5 Bauweise

Weil sowohl die Lebensmittelverkaufsstätte ALDI-Markt, als auch der geplante Raiffeisenmarkt mit Gartencenter Gebäudelängen von mehr als 50 m haben werden, ist für den Geltungsbereich eine abweichende Bauweise nötig. Diese hebt die Längenbeschränkung auf, orientiert sich aber ansonsten an der offenen Bauweise.

6.6 nicht überbaubare Grundstücksflächen

Entlang der B313 und der Höllstraße sind Sichtdreiecke freizuhalten. Hier sind auch keine Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen. In den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO zugelassen.

6.7 Versorgungsanlagen und Leitungen

Die ausgewiesenen Leitungsrechte dienen dem Schutz des Eigentums der Leitungsträger und sichern zukünftig auch die bestehenden Leitungen der Stadt Stockach.

Das Gewächshaus des Raiffeisenmarktes ragt mit einer Gebäudeecke geringfügig in ein Leitungsrecht und die Baugrenze. Die Fundamentierung dieser Gebäudeecke wird außerhalb des Leitungsrechts hergestellt. Somit ergibt sich die Möglichkeit für

einen späteren Zugriff auf den vorhandenen Kanal. Dies ist so auch mit der Stadtverwaltung im Vorfeld abgestimmt worden [9].

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

Das Vorhaben spart den Bereich des Mühlkanals und das Südufer der Stockacher Aach weitestgehend aus. Zwei Retentionsmulden werden naturverträglich an die bestehenden Gewässer angeschlossen.

Der Erhalt und die Aufwertung der beiden Gewässerbereiche ist in die Hinweise aufgenommen worden. Durch die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Retentionsmulden findet eine Aufwertung der genannten Gewässerabschnitte statt.

Die Parkplatzflächen werden gepflastert, Fahrbahnen bituminös befestigt. Mit dem Einsatz von Pflaster für Stellplätze kann soweit dies möglich ist, Regenwasser direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen.

Minimierungsmaßnahmen:

Außenbeleuchtungen sind in insektenverträglicher Art und Weise auszuführen. D.h., es sind insektenfreundliche Leuchtmittel, wie LED, zu verwenden. Darüber hinaus sind mögliche Außenbeleuchtungsanlagen mit nach oben und zu den Seiten geschlossenen Leuchtkörpern auszustatten, sodass eine Lichtabstrahlung nur nach unten mögliche ist.

Große, zusammenhängende Glasfronten sind gegen Vogelschlag auszurüsten. Informationen hierzu sind unter www.vogelwarte.ch erhältlich.

6.9 Grundwasserschutz

Zum Schutz des Grundwassers wurden im südlichen Teil im Vorfeld Altlastenuntersuchungen durchgeführt, die zu dem Ergebnis kamen, dass bei einer sorgfältigen, fachtechnisch überwachten Entnahme und Entsorgung evtl. belasteten

ungeeigneten Baugrunds, keine Beeinträchtigungen für das Grundwasser entstehen.

Im nördlichen Teil, Standort Raiffeisenmarkt, wurden keine Altlasten nachgewiesen.

6.10 Altlasten

Zum Schutz der Gesundheit der Menschen schafft der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine Untersuchung und die Voraussetzung zu einem geregelten Umgang mit der Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“.

Bei der orientierenden Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung der GBB-GrundBau Bodensee GmbH (2017) wurde die Altlastfläche „ZG-Werkstatt Meßkircher Straße“ untersucht. Hierbei konnten in Teilbereichen Schadstoffbelastungen im Boden festgestellt werden. Durch den Neubau der Lebensmittelverkaufsstätte wird belasteter Bodenaushub beseitigt und entsorgt.

Die Untersuchung des nördlich gelegenen Grundstücks (geplanter Raiffeisenmarkt) hat keinen Hinweis auf schädliche Bodenverunreinigungen erbracht [5].

6.11 Abfälle

Die Angaben zum Umgang mit Bauabfällen, Bauschutt und Erdaushub dienen der sinnvollen Verwertung von mineralischen Reststoffen.

6.12 Bodenschutz

Um die Auswirkungen der Baumaßnahme auf den Boden zu minimieren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) zum Bodenschutz bei Bauarbeiten verwiesen.

6.13 Hochwasserschutz

Durch den Eingriff in den vorhandenen Retentionsraum eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) der Stockacher Aach sind zwei Retentionsmulden mit kontrolliertem Überlauf in den Mühlkanal als Ausgleich vorgesehen. Hierzu wurden entsprechende Gutachten erstellt, welche der Begründung in Anlage 4 beigefügt sind.

6.14 Bodendenkmale

Die Angaben zu archäologischen Funden und Bodendenkmalen dienen dem Schutz, der Erhaltung und Sicherung von Kulturgut. Bislang besteht kein Verdacht auf evtl. archäologische Funde.

6.15 Solarenergie

Bei der Planung des Baugebietes wurde darauf geachtet, dass zur Einhaltung politischer Klimaschutzziele die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie berücksichtigt und erwünscht ist.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Die Festsetzungen orientieren sich am gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und tragen dazu bei, dass die neue Lebensmittelverkaufsstätte und der neue Raiffeisenmarkt sich in den Bestand und die Umgebung einbindet.

7.2 Die Angaben zum Umgang mit Aushubmaterial auf den Grundstücken beziehen sich auf das Abfallvermeidungsgebot.

7.3 Es werden Möglichkeiten beschrieben, mit denen soweit möglich die Versickerung von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wie Parkplätzen, umweltverträglich gewährleistet werden kann. Fahrbahnen werden bituminös befestigt.

7.4 Weil Werbeanlagen besonders stadtbildprägend sein können ist es wichtig, hier Regelungen zu treffen. Gerade Lichtwerbungen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht haben eine beeinträchtigende Wirkung auf die Nachbarschaft, auf den Verkehr, sowie auf Tiere und Pflanzen.

8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha.

Hiervon entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche:

B 313	ca. 3.000 m²

Hiervon entfallen auf die Verkaufsfläche:

ZG Raiffeisen eG	1.600 m²
Firma ALDI GmbH & Co. KG	1.200 m²

9. Maßnahmen zur Verwirklichung und Erschließung

Der Bebauungsplan bezieht die Bundesstraße B 313 mit ein. Das Baurecht für die Linksabbiegespur wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens hergestellt. Eine Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden ist bereits erfolgt. Der Anlieferverkehr ZG Raiffeisen eG erfolgt mit LKWs im Einbahnprinzip. Sie fahren von der B 313 ein und verlassen das Gelände über die Höllstraße. Die Firma ALDI GmbH & Co. KG fährt ausschließlich über die Zufahrt an der B 313 ein und aus.

10. Immissionen/Emissionen

Hierzu wurde ein Gutachten erstellt [1]. Alle Richtwerte werden eingehalten. Im Bezug auf die berechneten Immissionsspitzenpegel sind an den geprüften Immissionspunkten keine Überschreitungen zu erwarten. Der durch Emission aus Gewerbelärm erzeugte Pegel auf dem Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt sehr deutlich unter den Verkehrslärmpegeln. Durch Gewerbelärm sind damit keine Konflikte zu erwarten.

11. Wesentliche Auswirkungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Anlage einer Lebensmittelverkaufsstätte und eines Raiffeisenmarktes ermöglicht und vorbereitet. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage von § 13a BauGB in

Verbindung mit § 34 BauGB im beschleunigten Verfahren, so dass keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. Die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3c UVPG wurde durchgeführt und hat ergeben, dass sich durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der engen und weiteren Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen ergeben.

12. Verwendete Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung der Begründung verwendet:

[1] Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, vorhabenbezogener Bebauungsplan, Neubau Aldi und ZG Raiffeisen, Meßkircher Straße, Stockach, Hebo 2018

[2] Orientierende umwelttechnische Erkundung der ZG Technikwerkstatt in Stockach, Geo-Consult Ingenieurgemeinschaft für Boden, Wasser und Abfall, 2001

[3] Grundwasseruntersuchungen und Bodenluftsanierung, ZG Technikwerkstatt in Stockach, Geo-Consult Ingenieurgemeinschaft für Boden, Wasser und Abfall, 2002

[4] Bericht über die Altlastenuntersuchungen beim ZG-Tanklager Stockach, Umwelttechnik GmbH, 2006

[5] Bericht über die Altlastenuntersuchung Neubaufläche ZG-Raiffeisenmarkt, Umwelttechnik GmbH, 2017

[6] Orientierende Altlasten-, Baugrund- und Bausubstanzuntersuchung ALDI-Expansionsstandort Stockach, GBB - GrundBau Bodensee GmbH, 2017

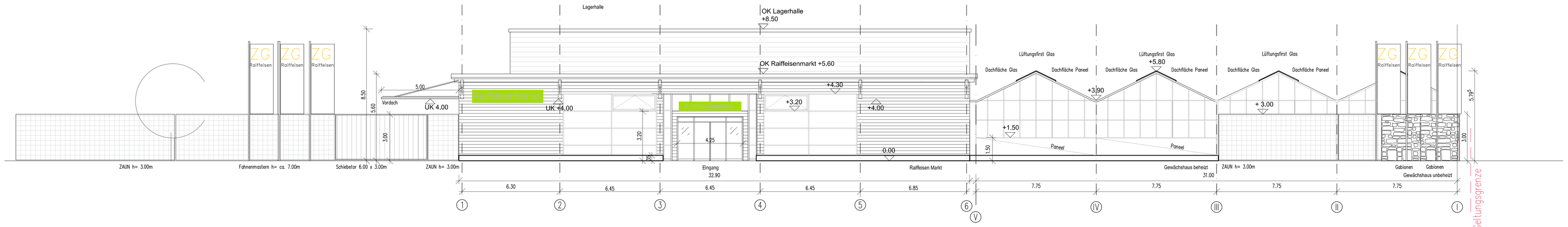
[7] Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes Stockach und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche / Innenstadtabgrenzung, CIMA 2008

[8] Antrag Bauen im Überschwemmungsgebiet der ALDI GmbH & Co. KG, TILLIG Ingenieure GmbH, Stockach/Dogern, 2018

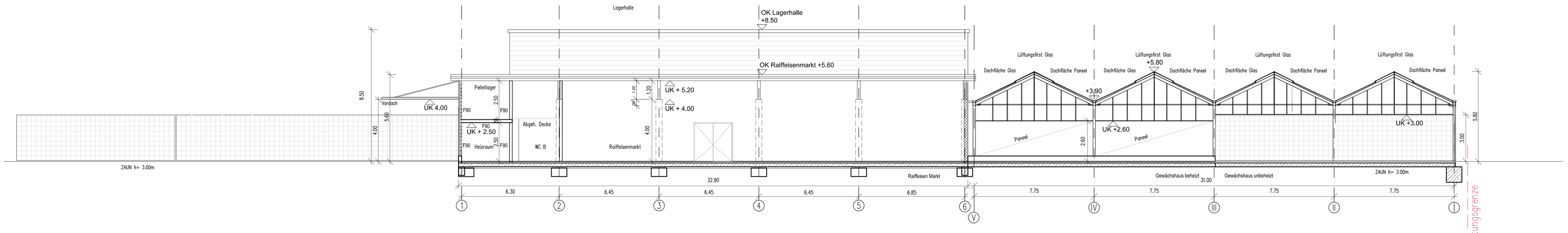
[9] Baueingabeunterlagen, Neubau eines Raiffeisen Marktes mit Gewächshaus und Lagerhalle in Stockach, Kühnl + Schmidt Architekten AG, 2017

Aufgestellt: Bad Saulgau, den 24.05.2018

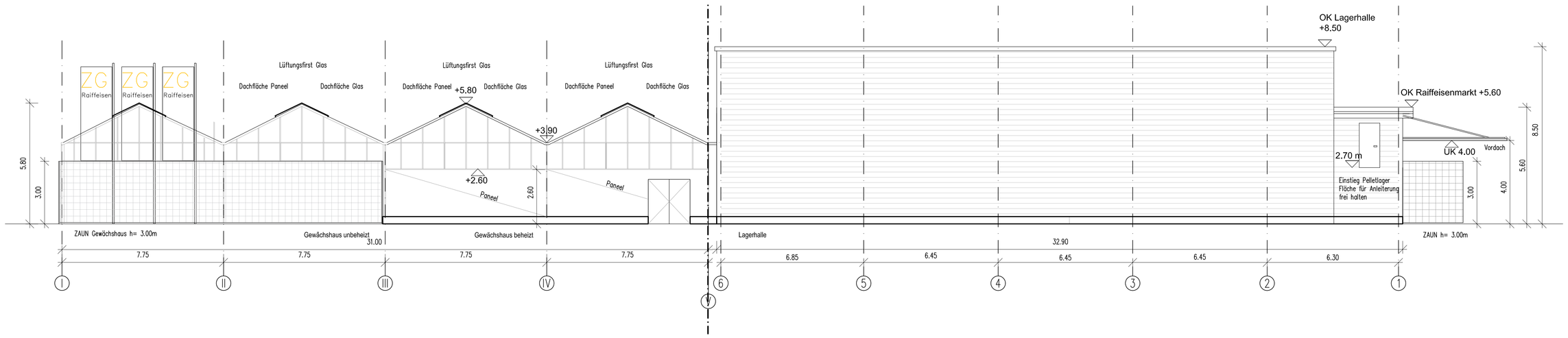
Ingenieurbüro Karcher GmbH
Poststraße 10
88348 Bad Saulgau
Tel.: 07581 / 537333; Fax 537334



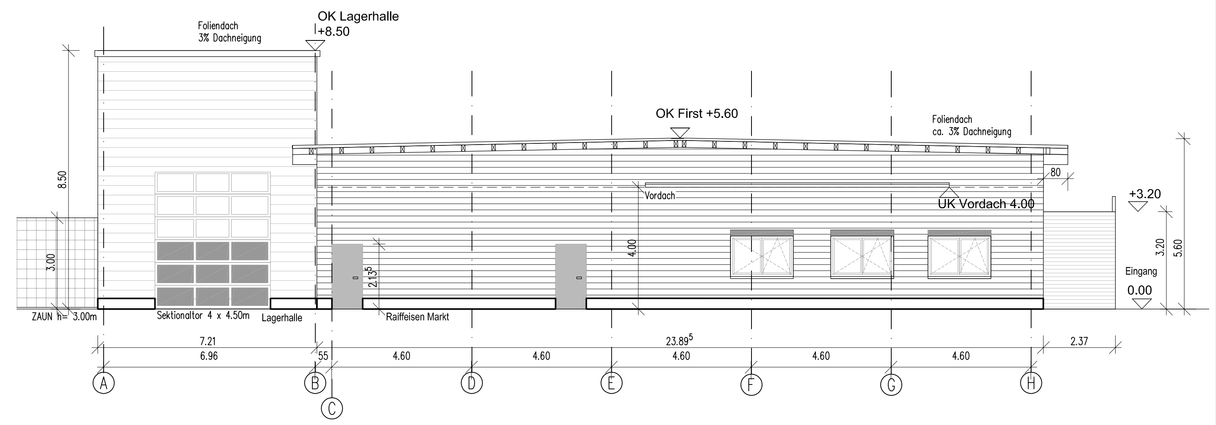
Ansicht West



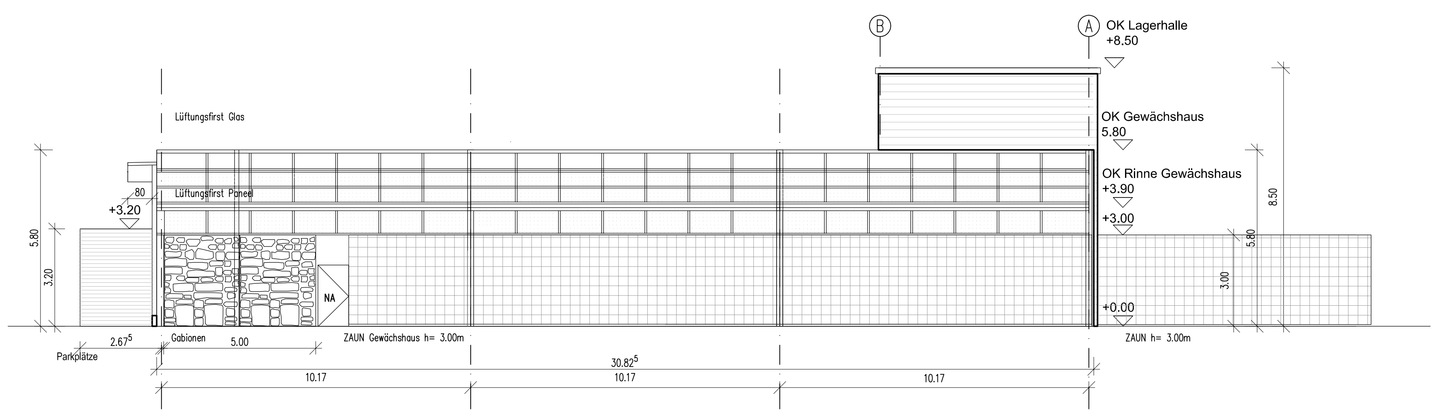
Schnitt A-A



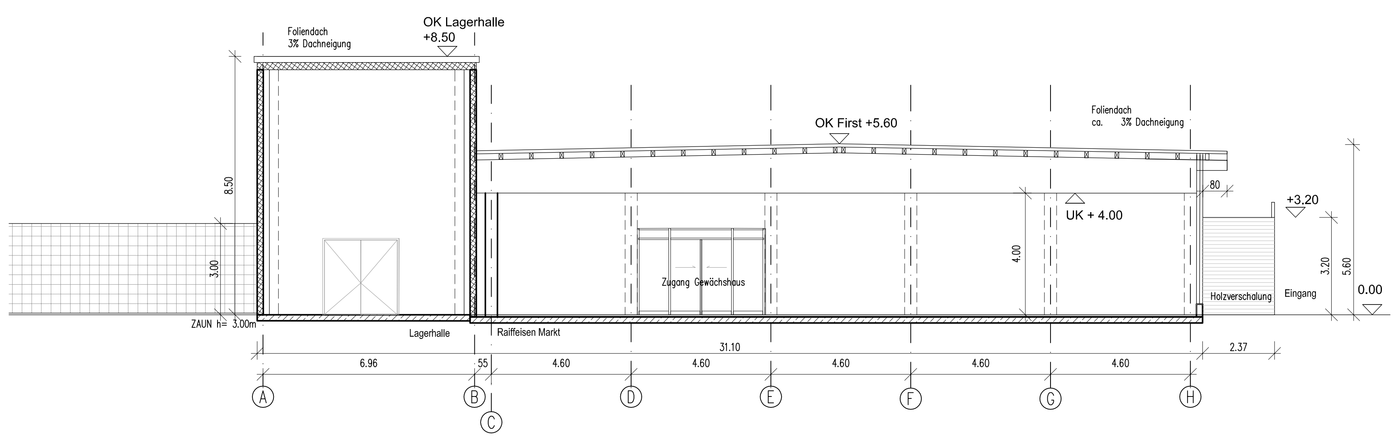
Ansicht Ost



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Schnitt B-B

AGA_1

Ansichten, Schnitt

Kühnl + Schmidt
Diplomingenieure · Freie Architekten BDA · www.ks-architekten.de

Bauvorhaben

Neubau eines Raiffeisen Marktes
mit Gewächshaus und Lagerhalle in Stockach

Baueingabe

Bauherr — ggfs. Datum Unterschrift

ZG Raiffeisen Warengenossenschaft eG
Lauterbergstraße 1-5
76137 Karlsruhe

Planverfasser — ggfs. Datum Unterschrift

Kühnl + Schmidt Architekten AG
Liststrasse 22 D-76185 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 56598-0 Fax: 0721 / 56598-32
email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

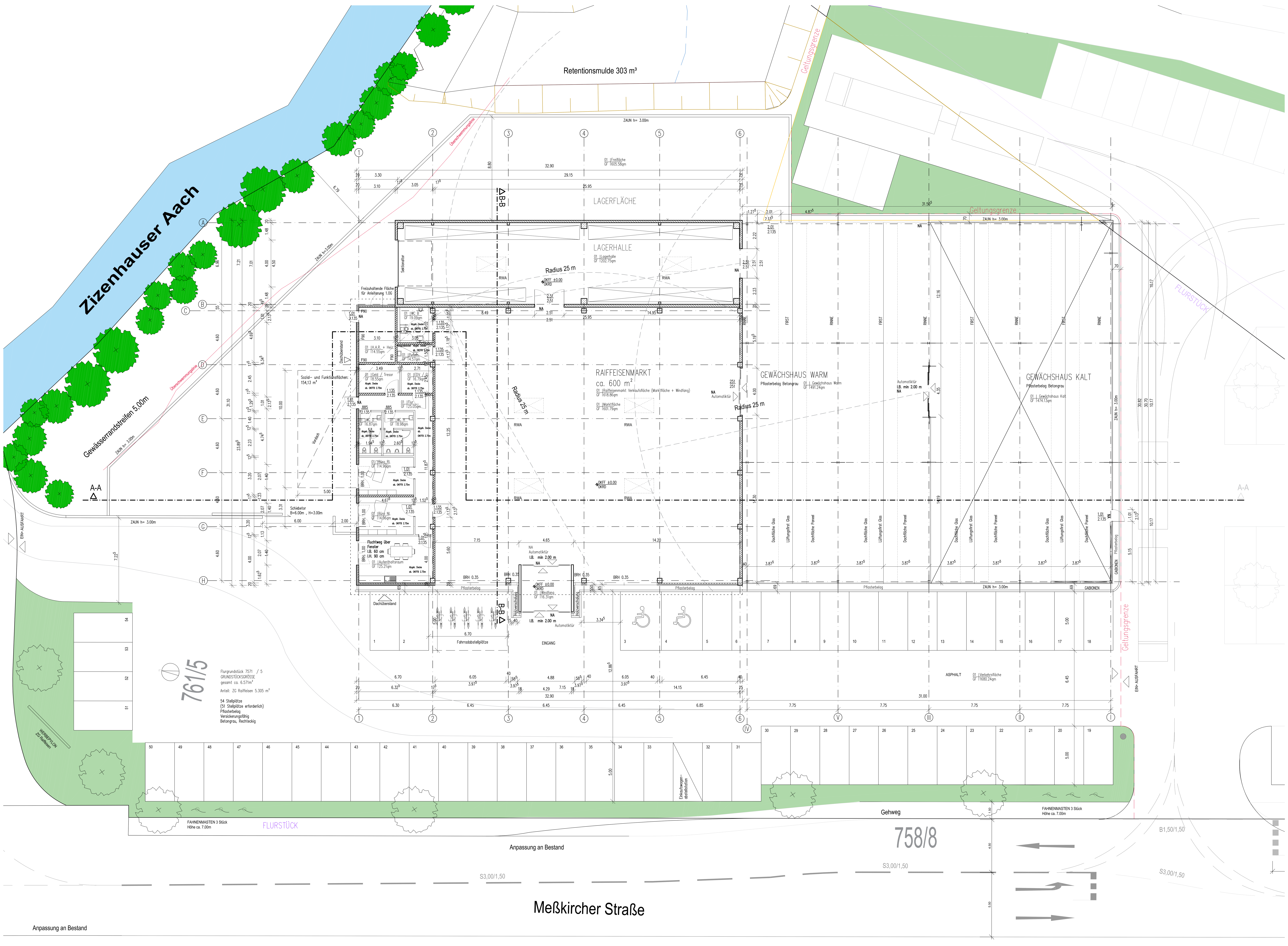
Stand 05.2018

Planbezeichnung

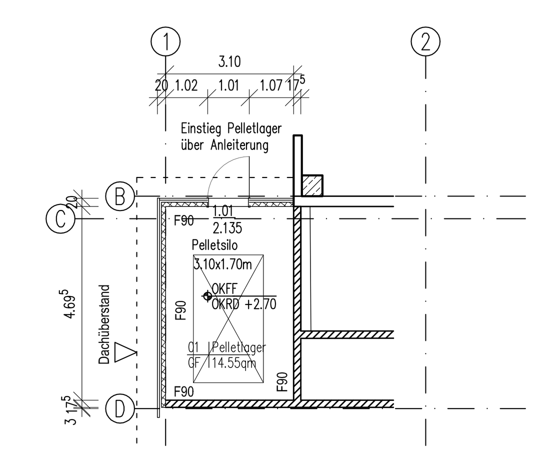
Ansichten, Schnitt

Plan-Nr.	Projekt-Nr.	gezeichn.	geprüft	Plan erstellt	Maßstab	Blattgröße
AGA_1	1633	br	rz	17.05.2017	1:100	1189/ 841

2017512_ZG Stockach Grundrisse+Ansichten+Schnitte.dwg



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

AGG_0

Grundriss

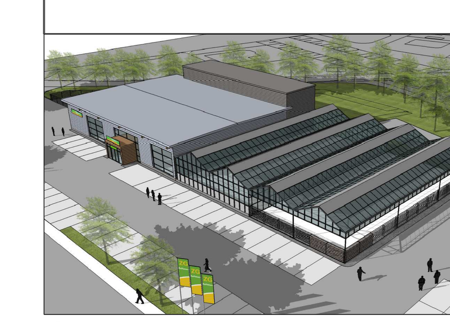
Kühnl+Schmidt

Diplomingenieure · Freie Architekten BDA · www.ks-architekten.de

Bauvorhaben

Neubau eines Raiffeisen Marktes
mit Gewächshaus und Lagerhalle in Stockach

Baueingabe



Bauherr ggfs. Datum Unterschrift

ZG Raiffeisen Warengenossenschaft eG
Lauterbergstraße 1-5
76137 Karlsruhe

Planverfasser ggfs. Datum Unterschrift

Kühnl + Schmidt Architekten AG
Liststrasse 22, D-76185 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 56598-0 Fax: 0721 / 56598-32
email@ks-architekten.de www.ks-architekten.de

Planbezeichnung

Grundriss Erdgeschoss und Ausschnitt 1. Obergeschoss

Plan-Nr.	Projekt-Nr.	gezeichn.	geprüft	Plan erstellt	Maßstab	Blattgröße
AGG_0	1633	br	rz	17.05.2017	1:100	1320 / 841

2017912_ZG Stockach Grundrisse-Ansichten-Schnitte.dwg

VORABZUG Stand 11.05.2018

ALDI SÜD

Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

78333 Stockach, Meßkircher Straße
Flst.-Nr.: 761/5, 757/2, 1441/32

Bauantrag

Freier Architekt
Alexander Haas

Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Lageplan

M 1:1000

Donaueschingen 19.04.2017

Freier Architekt

Alexander Haas
Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

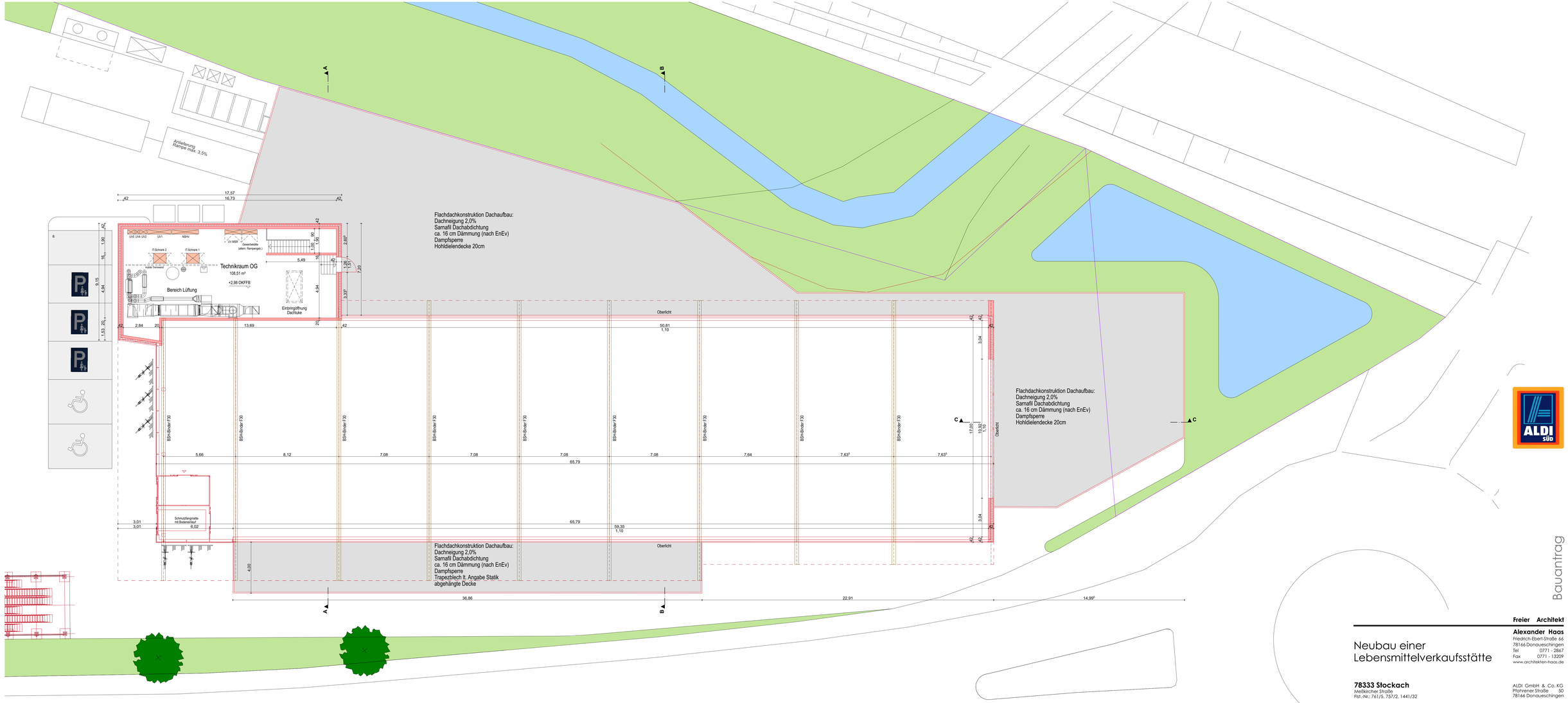
78333 Stockach
Meßkircher Straße
Flst.-Nr.: 761/5, 757/2, 1441/32

ALDI GmbH & Co. KG
Pfohrener Straße 50
78166 Donaueschingen

Grundriss EG

M 1:100

Donaueschingen 19.04.2017



Bauantrag

Freier Architekt

Alexander Haas
Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

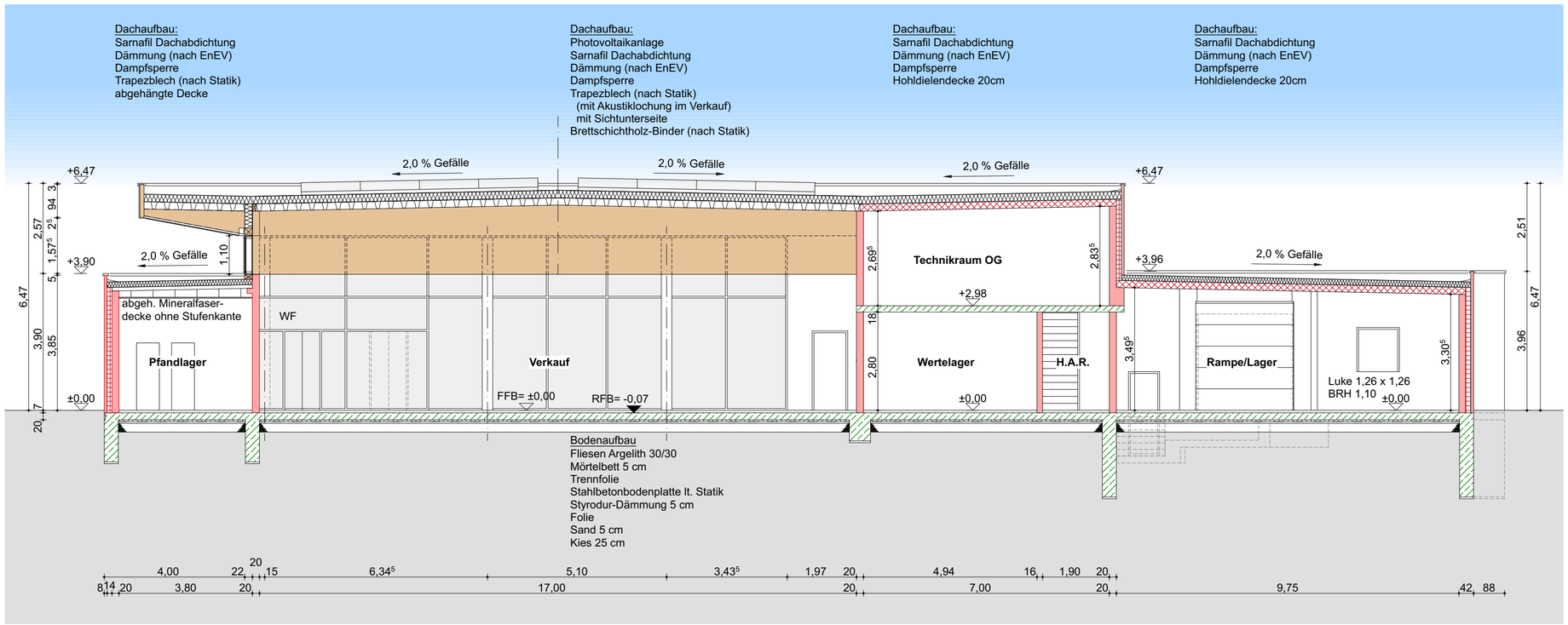
78333 Stockach
Meßkircher Straße
Flst.-Nr.: 7615, 757/2, 1441/32

ALDI GmbH & Co. KG
Pfohrener Straße 50
78166 Donaueschingen

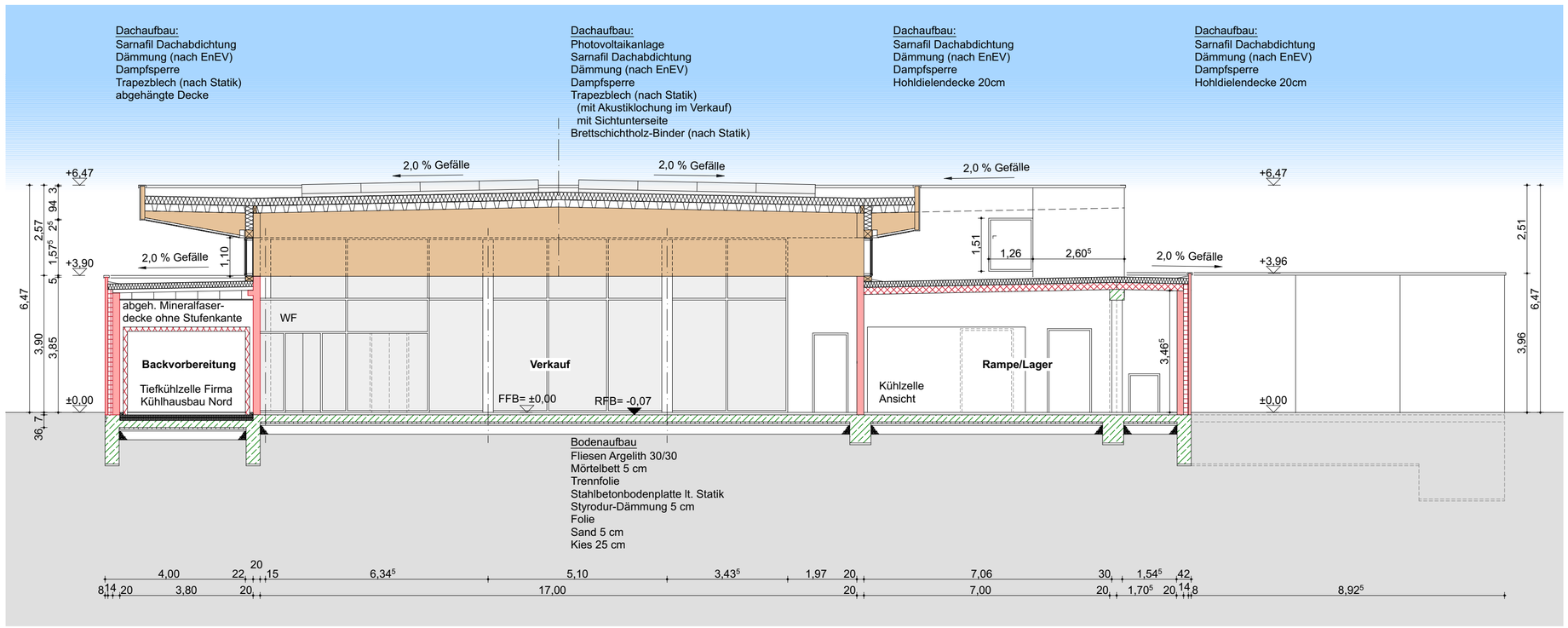
Grundriss OG

M 1:100

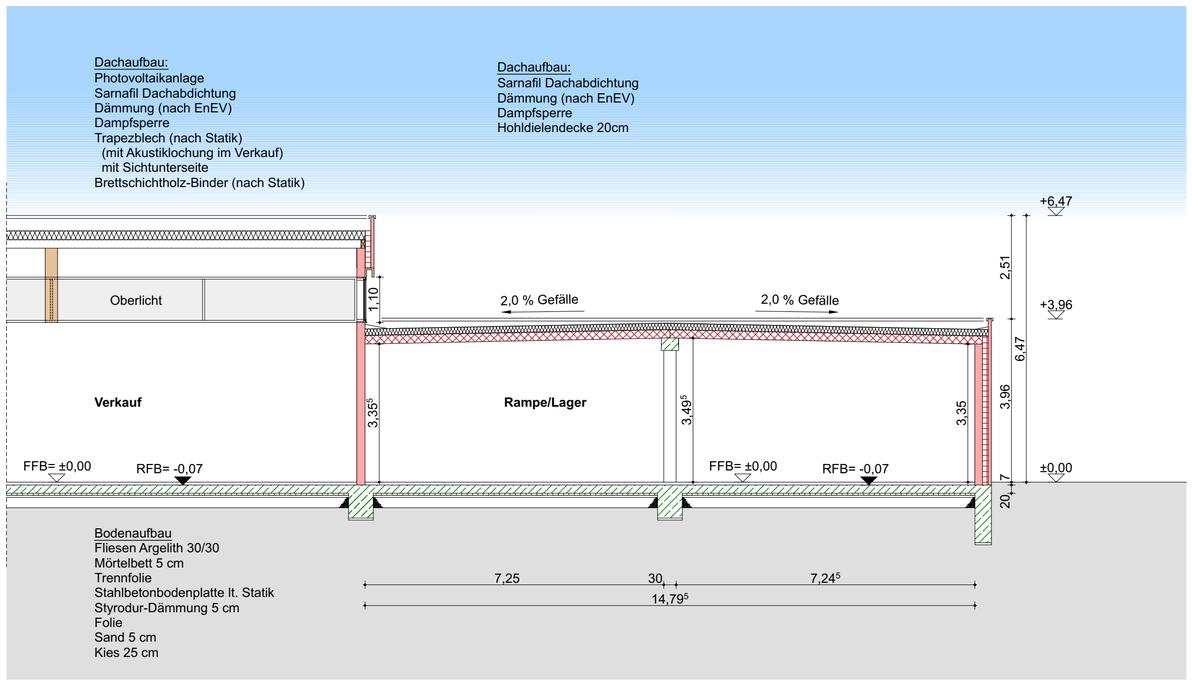
Donaueschingen 19.04.2017



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C

Bauantrag

Freier Architekt

Alexander Haas
Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

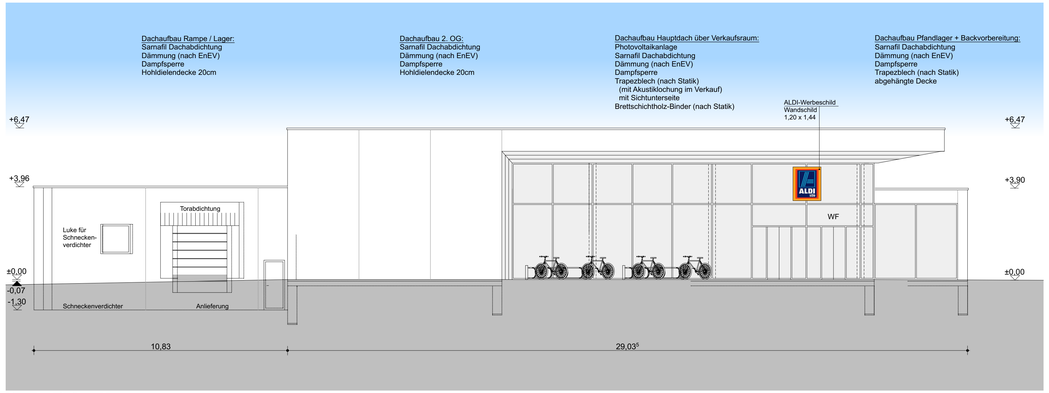
78333 Stockach
Meßkircher Straße
Flst.-Nr.: 761/5, 757/2, 1441/32

ALDI GmbH & Co. KG
Pfohrener Straße 50
78166 Donaueschingen

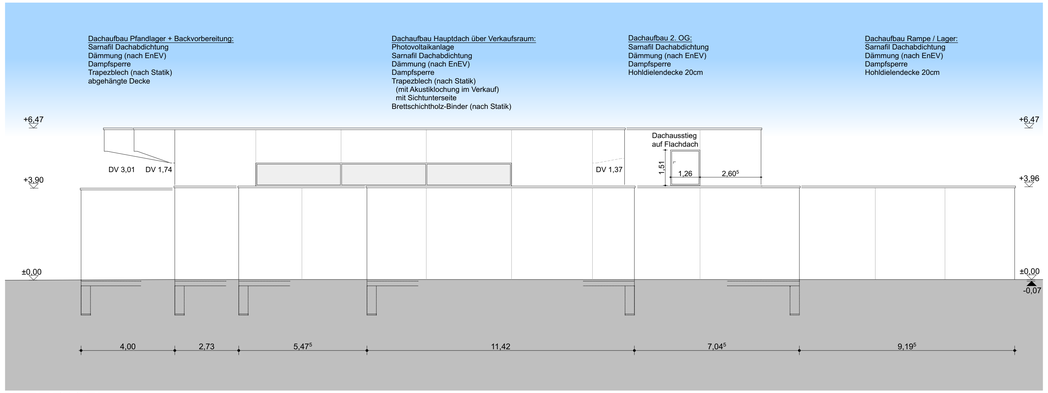
Schnitt A-A, B-B und C-C

M 1:100

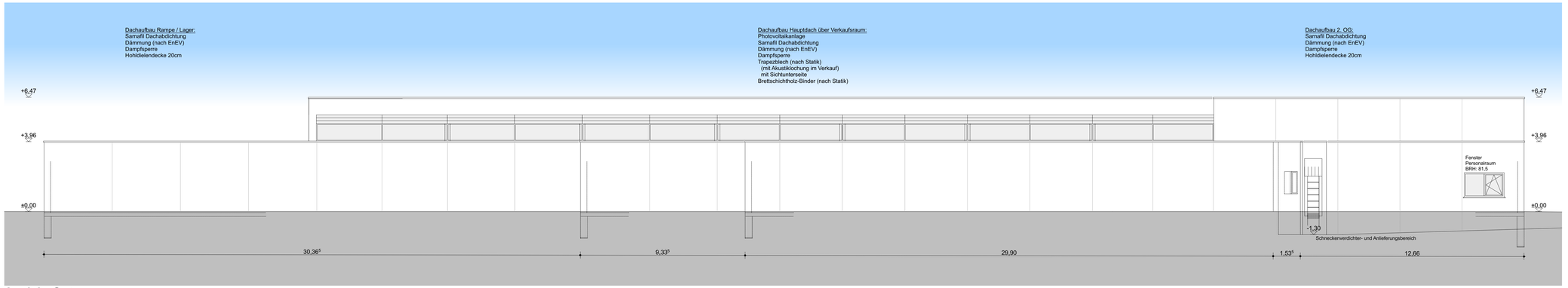
Donaueschingen 19.04.2017



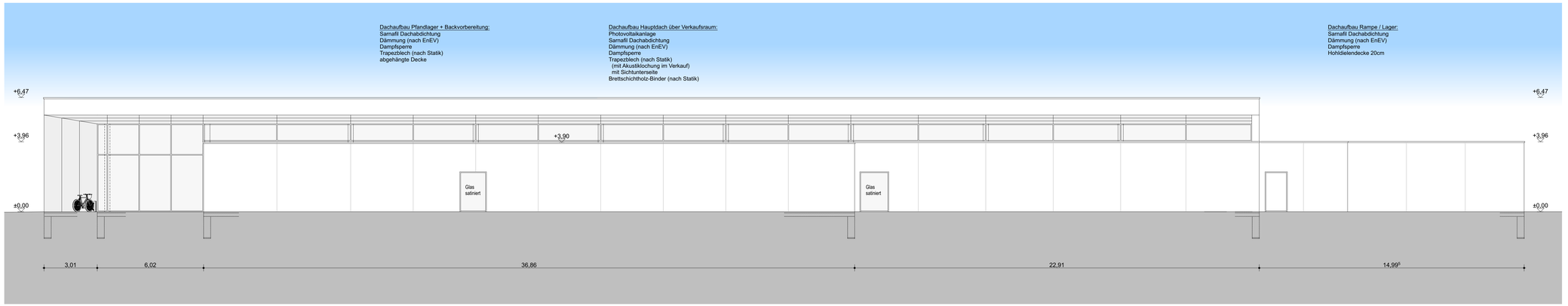
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Bauantrag

Freier Architekt

Alexander Haas
Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

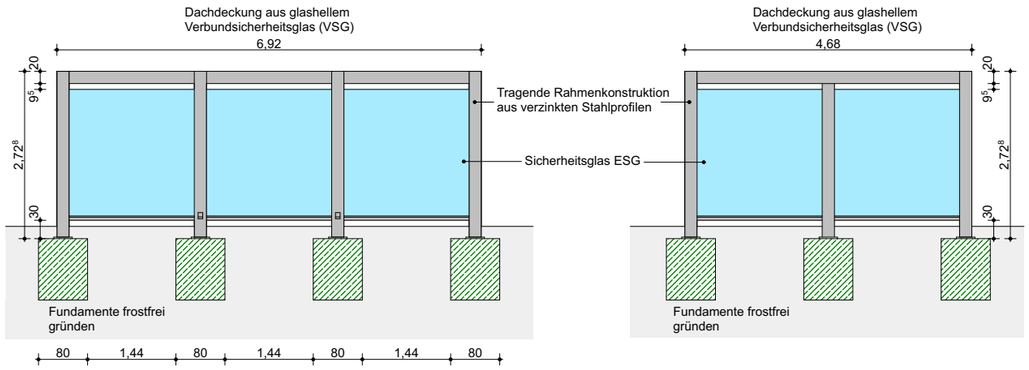
78333 Stockach
Meßkircher Straße
Flst.-Nr.: 761/5, 757/2, 1441/32

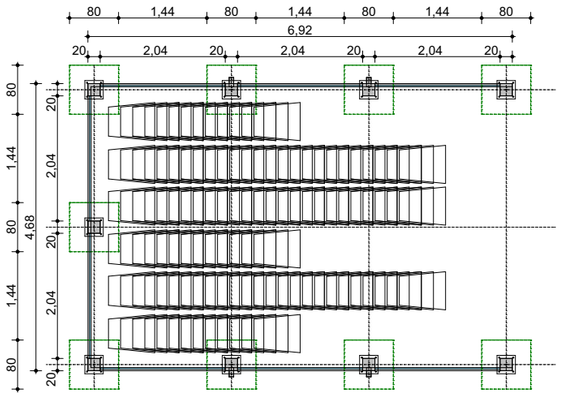
ALDI GmbH & Co. KG
Pfohrener Straße 50
78166 Donaueschingen

Ansichten

M 1:100

Donaueschingen 19.04.2017





Neubau einer Lebensmittelverkaufsstätte

78333 Stockach, Mühlingerstraße
Flst.-Nr.: 761/5, 757/2, 1441/32

Bauantrag

Freier Architekt

Alexander Haas

Friedrich-Ebert-Straße 66
78166 Donaueschingen
Tel 0771 - 2867
Fax 0771 - 13209
www.architekten-haas.de

Einkaufswagen-überdachung

M 1:100

Donaueschingen 19.04.2017