

Begründung zum Bebauungsplan

"HAUSACKER", Stadtteil Mahlspüren i.T.

Allgemeines

Der am 16.7.1982 genehmigte Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Stockach weist im Stadtteil Mahlspüren i. T. eine Wohnbaufläche "Baind" mit 1,4 ha aus. Dieser Ausweisung liegt der genehmigte und rechtsverbindliche Bebauungsplan "Baind" zugrunde. Der Bebauungsplan bzw. seine Änderung sind seit März 1972 bzw. seit Juli 1979 rechtskräftig. Der Bebauungsplan kann jedoch derzeit nicht vollzogen werden, da ein betroffener Eigentümer die Umlegung durch Rechtsmittelverfahren blockiert. Die im Ort vorhandenen gewesenen Baulücken sind zwischenzeitlich überbaut. Um den Eigenbedarf an Bauplätzen in Mahlspüren i. T. sicherzustellen, ist es daher notwendig, eine Fläche auszuweisen die auch kurzfristig überbaut werden kann.

Nachdem die Problematik bekannt war, hat der Gemeinsame Ausschuß der Verwaltungsgemeinschaft Stockach die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die Änderung wird im sogenannten Parallelverfahren durchgeführt werden. Der Änderungsplan liegt dem Landratsamt zur Genehmigung vor.

Baugebiet, Bauweise

Der Planentwurf sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vor. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll erreicht werden, daß das Neubaugebiet dem dörflichen Charakter des Stadtteils entspricht. Es ist vorgesehen, das Gebiet in 2 Bauabschnitten zu erschließen.

Der I. Bauabschnitt hat eine Bruttofläche von ca. 8.400 qm, wobei 6.300 qm Wohnbaufläche, 600 qm Spielplatzfläche und 1.500 qm Straßenbaufläche ausgewiesen sind. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit und 1,5 Wohneinheiten pro Bauplatz eine Bruttoeindwohnerdichte von 40 Einwohner pro ha bzw. eine Nettoeindwohnerdichte von 53 Einwohner pro ha. Die Einwohnerdichte liegt über dem Ansatz des genehmigten Flächennutzungsplanes. Dem Grundsatz mit Grund und Boden sparsam umzugehen wurde entsprochen. Die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt 740 qm. Die Bauplatzgröße ergibt sich u. a. aus der Topographie bzw. aus den Eigentumsverhältnissen außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Durch die Pflanzvorschriften und die dem Bebauungsplan beigefügten Pflanzvorschläge soll dem Charakter der Landschaft Rechnung getragen werden.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Pfullendorfer Straße (L 194). Die Erschließungsstraßen sind so angelegt, daß eine Erweiterung jederzeit möglich ist.

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die auszubauende Kanalisation. Die Reinigung des Abwassers erfolgt zunächst durch Einzelkläranlagen. In einem Grundsatzbeschuß hat der Gemeinderat der Stadt Stockach beschlossen, den Stadtteil an die Sammelkläranlage Stockacher Aach anzuschließen.

Erschließungskosten

Überschlägige Kosten:

Straßenbau	120.000 DM
Kanal	54.000 DM
Wasserversorgung	36.000 DM
<hr/> Gesamtkosten	<hr/> 210.000 DM

Finanzierung

Entsprechend der Beitragssatzung der Stadt Stockach werden die Grundstückseigentümer zu den Erschließungskosten herangezogen. Die restlichen Mittel werden aus Eigenmitteln der Stadt Stockach finanziert.

Stadtbauamt, im Juni 1987