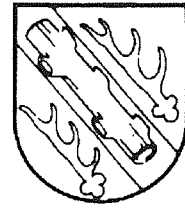


Stadt Stockach
Begründung
zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung
"Goldäcker-Stollenbreite-Wettweier"
Flst.Nr. 2463 - 2467 und 2380 - 2387



Der rechtskräftige Bebauungsplan für die o.g. Grundstücke stammt aus dem Jahre 1976/77. Der Bebauungsplan sieht eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 vor. Die festgelegten Baugrenzen sind sehr großzügig gefaßt. Im Rahmen einer Anfrage zur Bebauung des Gebietes hat sich herausgestellt, daß diese Festsetzungen eine Bebauung ermöglichen, die mit der Umgebungsbebauung (der bestehende Bebauungsplan läßt eine intensivere Nutzung zu als die in der Umgebung tatsächlich realisiert) und zeitgemäßer Städteplanung nicht im Einklang stehen. Der Gemeinderat hat daraufhin die Einleitung zur Änderung des Bebauungsplans für diesen Bereich beschlossen.

Mit der Bebauungsplanänderung soll sichergestellt werden, daß sich die künftige Bebauung der vorhandenen Bebauung angleicht. Gleichzeitig muß jedoch beachtet werden, daß bei der Bebauungsplanänderung dem im BauGB formulierten Ziel, mit Grund und Boden sparsam umzugehen Rechnung getragen wird.

Der Planentwurf sieht 3 eingeschossige Gebäude mit max. 3 bzw. 2 Wohneinheiten und 4 zweigeschossige Gebäude mit max. 5 Wohneinheiten vor. Gegenüber der Planung im Vorverfahren ist vorgesehen, statt der 5 Gebäude an der Beethovenstr. nur noch 4 Gebäude auszuweisen und den ursprünglichen 12-er Block in 2 Einheiten mit je 5 Wohneinheiten aufzuteilen. Die Standorte wurden besser an das Gelände angepaßt.

Die Festlegung der Zahl der Wohneinheiten ist neben der Festlegung des Maß der baulichen Nutzung und der Baufenster notwendig um das oben beschriebene Ziel der Änderung zu erreichen. Ohne die Festsetzung ist die städtebaulich gewollte Gliederung und das gewollte Maximum an Nutzung nicht zu erreichen.

Durch die Anordnung der überbaubaren Fläche ist die Ausweisung einer Tiefgarage zwischen den Gebäuden möglich. Im Bereich der Tiefgarage können 2/3 der für das Gebiet notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Die restlichen Stellplätze werden im Gebiet so verteilt, daß keine Massierung an einem Standort erfolgt.

Durch die Einbeziehung des Grundstücks Flst.Nr. 2467 wird mehr Platz für die Ausweisung von Fahrradständern, Wartehäuschen und Gehwegen erreicht. Dadurch wird eine Auflockerung erreicht. Um eine intensive Begrünung des Gebietes zu erreichen werden Pflanzgebote festgesetzt.

Mit der Planung wird erreicht, daß der Umgebungcharakter gewahrt wird. Gleichzeitig wird durch die Einteilung sichergestellt, daß mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Durch die vorliegende Planung wird auch sichergestellt, daß im innerörtlichen, erschlossenen Bereich eine dichtere Bebauung entsteht. Dadurch wird dem Erfordernis eine dem öffentlichen Wohl entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten entsprochen. Der Landschaftsverbrauch wird gering gehalten.

Beim Plangelände handelt es sich um eine Wiese ohne Baumbepflanzung in mitten vorhandener Bebauung und ohne Vernetzung mit Außenflächen. Die Fläche liegt an der Hangunterseite. Die Wiese ist derzeit als brachgefallene Glatthaferwiese bei der die Obergräser dominieren einzu-stufen. Aufgrund ihrer Lage dient sie auch nicht der Kaltluftentstehung. Weiter ist festzustel-len, daß bei der Aufstellung des Bebauungsplans in den 70iger Jahren kein Grünordnungsplan erforderlich war. Die naturschutzrechtlich relevanten Fragen waren seinerzeit zu prüfen. Eine Bebauung der Grundstücke entsprechend dem gültigen Bebauungsplan stellt keinen Eingriff im Sinne von § 8a ff Naturschutzgesetz dar. Durch die Verringerung der zulässigen Grundflä-chenzahl und der Festlegung von Pflanzgeboten ergibt sich eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Planung. Die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist daher nicht nötig und wurde auch von der zuständigen Naturschutzbehörde nicht gefordert.

Die ÖPNV-Konzeption des Landkreises sieht vor, den Personenverkehr auf der Schienen-strecke Radolfzell-Stockach im Jahre 1996 wieder aufzunehmen. Eine Anbindung des Stadtteils Hindelwangen mit seinen Neubaugebieten an diese Strecke erscheint sinnvoll ist aber nach Aussage des Landratsamtes Konstanz derzeit aus Gründen eines optimierten Zuganschluß und damit letztlich aus finanziellen Gründen nicht möglich. Zum jetzigen Zeitpunkt läßt sich daher auch nicht sagen, wann der Anschluß erfolgt, welches Zugmaterial eingesetzt wird und welche Taktzeiten vorgesehen sind. Desweiteren wird derzeit der Aufbau einer Schienenverbindung Zürich ./ Ulm diskutiert. Die Verbindung soll evt. über die Strecke Stockach ./ Schwackenreute erfolgen. Aus diesen Gründen ist zwar im Planbereich eine Haltestelle vorgesehen, konkrete Aussagen über Lärmschutzmaßnahmen wurden nicht getroffen, da derzeit verlässliche Grundlagen für ein Lärmschutzgutachten fehlen. In den Bebauungsvorschriften wird auf den möglichen Zugverkehr hingewiesen und empfohlen Lärmschutzfenster einzubauen. Über aktive Lärmschutzmaßnahmen ist dann bei Inbetriebnahme des Zugverkehrs zu entscheiden. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Konstanz sind für den Betrieb der Haltestation keine öffentlichen Pkw-Stellplätze vorgesehen. Bei der Haltestelle soll es sich um eine wohnortnahe Haltestelle handeln, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar ist. Bei einer PKW Benutzung soll an den Bahnhof Stockach gefahren werden. Es soll daher darauf verzichtet werden, im Plangebiet öffentliche Stellplätze auszuweisen. Die im Plangebiet ausgewiesenen Stellplätze sollen nur dem Bedarf aus dem Plangebiet dienen. Stellplätze bzw. Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder sind vorgesehen. Zur fußläufigen Anbindung des gesamten Baugebietes an die Haltestation ist ein Fußweg vorgesehen.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 5.200 m² (ohne Grundstück der Bodenseewasserversorgung) . Für die Erschließung werden ca. 500 m² benötigt, somit verbleiben für das Wohngebiet 4.700 m². Der Planentwurf sieht 28 WE vor. Ausgehend von 2,5 Bewohnern pro Wohneinheit ergibt sich eine Einwohnerdichte von rd. 150 EW/ha.

Das Gebiet wird über eine Stichstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Versorgungslei-tungen für Abwasser- und Wasserversorgung sind vorhanden.

Eine bodenordnende Maßnahme ist nicht erforderlich, da die Baugrundstücke einem Eigentü-mer gehören.

Stockach im Juli 1995