

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan für das Gewann "Stollenbreite - Goldäcker - Wettweier"

I. Allgemeines

Der Stadtrat der Stadt Stockach beschloß am 3.7.1968 für die Gewanne Stollenbreite - Goldäcker - Wettweier einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Dieser Bebauungsplan wurde am 9.3.1972 vom Landratsamt Stockach genehmigt.

Am 5. April 1972 beschloß der Gemeinderat den am 9.3.1972 genehmigten Bebauungsplan zu ändern. Dabei wurde insbesondere eine Hochzone und die Umpfanung von verschiedenen Grundstückseinteilungen für die Zuweisung von Einfamilienwohnhäuser entsprechend dem Bedarf vorgenommen. Diese erste Änderung wurde vom Landratsamt Stockach am 24. Oktober 1972 genehmigt.

Im Zusammenhang mit der Beschlußfassung eines vereinfachten Änderungsverfahrens im Bereich des Bebauungsplans Stollenbreite - Goldäcker - Wettweier beauftragte der Gemeinderat das Stadtbauamt mit der Überplanung des vorliegenden Teilbebauungsplans Stollenbreite - Goldäcker - Wettweier mit der gleichzeitigen Miteinbeziehung einer Bauzeile entlang der Wohnstraße Hindelwangerstraße, welche bisher an der nördlichen Grenze des Bebauungsgebiets liegt.

Das gesamte Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemarkung Stockach, südlich grenzt das Planungsgebiet an die bestehende Bebauung der Stadt an. Das Planungsgebiet liegt verkehrstechnisch im Einzugsbereich der Landstraße L 193 u. L 194 a. Ein unmittelbarer Anschluß an übergeordnete Straßen ist nicht vorgesehen. Der Anschluß erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße im Gewann Goldäcker auf der Stockacher Seite auf der ehemaligen selbstständigen Gemeinde Hindelwangen an die vorhandene Straße im Gewann Stollenbreite Buchbühl. Die wesentlichen Erschließungsstraßen bestehen aus der Verlängerung der bereits vorhandenen Conradin-Kreutzer-Straße und der Beethovenstraße sowie einer Wohn- und Sammelstraße (Hindelwanger Straße). Dazwischen liegen kleinere Wohnstraßen und Wohnwege.

Die Straßenplanung wird im vorliegenden Änderungsentwurf gegenüber dem

genehmigten Bebauungsplan nicht verändert. Durch die Herabzonung der im genehmigten Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen wird eine Verringerung des Verkehrsaufkommens zu erwarten sein, so daß eine Veränderung der Verkehrsgestaltung aus diesem Grunde nicht erforderlich wird.

Die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans begründet sich durch die Veränderung der Situation auf dem Baumarkt. Für die ursprünglich geplanten hochzonigen Wohngebäude ist derzeit kein Bauträger zu finden. Auf der anderen Seite liegt jedoch eine starke Nachfrage für die Bereitstellung für Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser bei der Stadt vor. Aus diesem Grunde ist die nun vorliegende Planung auf den tatsächlichen Bedarf an Bauplätzen für die Stadt Stockach abgestellt. Aus der großen Anzahl von Bauanträgen, welche im Jahre 1975 bei der Stadtverwaltung Stockach eingegangen sind, ergibt sich die ungebrochene Nachfrage der Bautätigkeit im Stadtgebiet Stockach, bezogen auf die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern.

Die Überplanung sieht insbesondere den Wegfall von 2 ursprünglich geplanten Hochhäusern vor. Des weiteren wurde im Gewann Wettweier eine Herabzonung der mehrgeschossigen Gebäude und eine Neuaufteilung der Grundfläche zur Ausweisung von Einfamilienbauplätzen vorgenommen. Der genehmigte Bebauungsplan Stollenbreite-Goldacker-Wettweier wies 18,08 ha Gesamtfläche aus. In diesen 18,08 ha waren insgesamt 428 Wohneinheiten eingeplant. Durch die Erweiterung des Teilbebauungsplans um eine Bauzeile entlang der Hindelwanger Straße werden weitere 1,9 ha dazugeplant. Trotz dieser Vergrößerung der Gesamtbaufläche ergibt sich eine Verringerung der Wohneinheiten von 428 auf 309 Wohneinheiten. Durch diese Verringerung ergibt sich im vorliegenden Planungsentwurf eine Wohndichte von 62 Einwohner pro ha.

Die Erweiterung des Bebauungsplans um eine Bauzeile entlang der Hindelwanger Straße ergibt sich auch aus wirtschaftlicher Überlegung, da zur Erschließung des Gesamtgebietes diese Straße für notwendig erachtet werden muß, läßt sich die Errichtung von weiteren 15 Einfamilienwohnhäusern plus 3 weiteren mehrgeschossigen Gebäuden ohne Mehraufwand von seiten der Erschließungskosten bewerkstelligen. Im Zeitpunkt der sparsamen Haushaltsführung ist diese Erweiterung des Wohngebietes ohne wesentlichen Kostenaufwand dringend notwendig.

entf. später

Das vorliegende Planungsgebiet umfasst nun eine Abrechnungseinheit für die Erhebung der erforderlichen Erschließungsbeiträge. Dies wurde anlässlich einer Prüfung durch das Gemeindeprüfungsamt Karlsruhe in der vorliegenden Form angeregt.

II. Art des Wohngebiets und Bauweise

Das Baugebiet soll gem. § 4 der BauNVO als allgemeines Wohngebiet einer Bebauung mit verschiedenen Bautypen zugeführt werden. Entsprechend dem Bedarf sollen in dem Baugebiet mehrheitlich Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser erstellt werden. Im nordwestlichen Teil des Baugebietes im Bereich der bereits erstellten 2 Hochhäuser sind mehrgeschossige Gebäude zur Angliederung und Anbindung der hochgezonten Gebäude eingeplant um somit mit der Gebäudehöhenentwicklung die natürliche Geländeentwicklung aufzunehmen. Dadurch wird erreicht, daß die beiden vorhandenen Hochhäuser in ihrer Gesamterscheinung reduziert werden. Die Anzahl der geschaffenen Bauplätze und Wohneinheiten können auf der in der Anlage beigegebenen Gesamtflächenbilanz entnommen werden.

III. Erschließung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der Gesamtkanalisation der Stadt Stockach entwässert. Die erforderlichen Entwässerungskanäle sind bereits verlegt. Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser erfolgt durch die Einbeziehung des Gebietes an die städt. Wasserversorgung. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind zwischenzeitlich eingelegt.

Die Erschließungsstraßen sind im wesentlichen gebaut. Bis auf ein Straßenstück von ca. 200 m im Bereich der Beethovenstraße - Conr. Kreuzer-Straße sind sämtliche Straßen in ihrem Unterbau und ihrer Randbefestigung erstellt. Das Straßennetz ist im kommenden Jahr nur noch mit einer Feinasphaltdecke zu versehen.

IV. Erschließungskosten

An Erschließungsaufwand ist für den Straßenbau noch erforderlich DM 500.000,--.

V. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll nun die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets darstellen.

Stockach, den 12. Mai 1976

Stadtbauamt:

(Ziwey)
Bürgermeister

II. Änderung und Erweiterung 1975

1. Gesamtflächenbilanz

1.1 Bruttobaufläche des genehmigten Bebauungsplans:	18,08 ha
1.2 Bruttofläche der geplanten Erweiterung:	1,93 ha
Gesamt:	<u>20,01 ha</u>

1.2.0 vorhandene Bebauung:	13,54 ha
1.2.1 Straßenfläche:	2,88 ha
zur Überbauung anstehende Fläche:	3,59 ha

1.3 Im Geltungsbereich liegende Wohneinheiten

34 Bauplätze für Einfamilienwohnhäuser mit	2,67 ha	
3 Bauplätze für je 20 WE	mit	0,86 ha
3 Bauplätze für je 9 WE	mit	0,55 ha
1 Bauplatz für je 4 WE	mit	0,115 ha
5 Bauplätze für je 2 WE	mit	<u>0,337 ha</u>
	1,86 ha	
		4,53 ha

1.31 Im Erweiterungsgebiet

15 Bauplätze mit je 1 WE Einfamilienhäuser	=	1,42 ha
3 Bauplätze mit je 9 WE mit		<u>0,51 ha</u>
		1,93 ha

Netto Baufläche: 6,46 ha

Stockach, den 12. Mai 1976

Stadtbauamt: *Shw*

2. Wohnbebauung

2.1 vorhandene Bebauung

69 Einfamilienwohnhäuser mit 1,5 WE	=	104 WE
9 Reihenhäuser mit je 2 WE	=	18 WE
5 2-geschossige Wohnh. mit je 3 WE	=	15 WE
1 3-geschossiges Wohnh. mit	=	7 WE
1 4-geschossiges Wohnh. mit	=	20 WE
2 Hochhäuser mit je 48 WE	=	<u>96 WE</u>

vorhandene Wohneinheiten 260 WE

2.11 geplante Bebauung

15 Einfamilienwohnhäuser mit je 1,5 WE	=	22 WE
3 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 9 WE	=	<u>27 WE</u>
		49 WE

Wohneinheiten Gesamt:

309

Durch die Reduzierung der Geschößzahl, Umplanung von Bauplätzen für Hochhäuser auf mehrgeschossige Bauweise und untergeschossige Bauweise durch Neueinteilung zu Einfamilienwohnhäuserplätze ist die Zahl der Wohneinheit von 428 auf 309 verringert worden.

4. Wohndichte

4.1 Bei 3,5 Einwohner je Wohneinheit ergibt dies 1081 Einwohner.

4.12 Bruttowohnfläche abzüglich Fläche für Gemeinbedarf Verwaltung-Landwirtschaftsschule, Kindergarten

$$20,01 - 2,63 = 17,38 \text{ ha}$$

$$\text{Wohndichte} = \frac{1081}{1738} = \underline{\underline{62 \text{ E/ha}}}$$

Stockach, den 12. Mai 1976

Stadtbauamt: *Mun*