



**Stadt Stockach  
Begründung  
zum Bebauungsplan  
"Weingärten II"  
Stadtteil Wahlwies**



Allgemeines:

Der genehmigte Flächennutzungsplan sieht im Bereich des Gewannes Weingärten im Stadtteil Wahlwies eine Wohnbaufläche vor. Ein Teil der Fläche wurde durch den Bebauungsplan "Weingärten" realisiert. Die Ausweisung der gesamten Fläche konnte aufgrund des seinerzeit noch bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes auf den Grundstücken Flst.Nr. 248 u. 284 nicht erfolgen. Ein Großteil der Landwirtschaft wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Ein Teil der landwirtschaftlichen Gebäude wurde einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Um sicherzustellen, daß die Planungsabsicht der Stadt nicht durch weitere Nutzungsänderungen unterlaufen wird, ist es jetzt nötig, die städtebauliche Entwicklung durch einen Bebauungsplan festzuschreiben. Der Plan hat das Ziel sowohl eine Wohnbebauung, als auch den Rest der Landwirtschaft und das nicht störende Gewerbe zuzulassen.

Baugebiet:

Die Festsetzungen im geplanten WA entsprechen weitgehend den Festsetzungen des Gebietes "Weingärten". Um eine zu starke Ausnutzung der Grundstücke, wie dies im Baugebiet "Freie Waldorfschule" erfolgt ist, zu vermeiden, wurden die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse und der Firsthöhe enger gefaßt. Die Festsetzungen im MD orientieren sich an den Bedürfnissen der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und des Gewerbes. Beeinträchtigungen des WA sind nicht zu erwarten. Ziel der Festsetzungen ist es eine gute Ausnutzung der Grundstücke mit Wohnungen zuzulassen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Gleichzeitig soll eine "offene" durchgrünte Bebauung erreicht werden, die der typischen Bebauung dörflicher Neubaugebiete entspricht. Aus diesem Grund erfolgt auch die Festsetzung der Mindestabstandsfläche von 3,00 m. Im Süden des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen ausgewiesen. Er dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbaugrundstücke vor dem eventuell auf der angrenzenden Obstplantage entstehenden Sprühnebel. Die ausgewiesene Fläche ist daher mit schnell und dichtwachsenden Büschen zu bepflanzen. Der Abstand zwischen Obstplantage und Baugebietsgrenze beträgt zwischen 30 m im Westen und 10 m im Osten. Der vorliegende Entwurf umfaßt eine Fläche von rund 1,9 ha. Die Einwohnerdichte im WA beträgt bei einer Fläche von 1,5 ha, 27 Wohneinheiten und einer Belegung von 2,8 Einwohner/Wohneinheit, 50 Einwohner/ha.

#### Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Verlängerung der Straßen im Baugebiet "Weingärten". Desweiteren soll das Baugebiet im Osten über den vorhandenen Weg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen werden. Im Rahmen einer späteren Ausdehnung des Gebietes nach Osten ist vorgesehen die Anbindung in Verlängerung der Straße "Zum Weierle" an die Straße "Am Maisenbühl" zu erreichen. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes kann durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Aufgrund der Topographie ist es nötig, den Kanal entlang der südlichen Grenze des Baugebietes zu verlegen. Die Trasse wird durch die Ausweisung eines Leitungsrechtes gesichert.

#### Erschließungskosten:

Straßenbau	200.000,00 DM
Kanal	150.000,00 DM
Wasser	100.000,00 DM
Gesamt	450.000,00 DM

Stadtbauamt Stockach August 1992