

Stadt Stockach

Begründung zum Bebauungsplan "Nellenburger Hang"



I. Allgemeines:

Trotz aller Bemühungen der Stadt Stockach in der Vergangenheit genügend Wohnbauplätze auszuweisen, ist die Nachfrage bzw. der Bedarf an Bauland weiterhin sehr groß. Die Stadt ist daher auch in Zukunft verpflichtet Bauplätze auszuweisen um das dringende Wohnbedürfnis der Bevölkerung abzudecken. Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat daher festgestellt, daß die Aufstellung des Bebauungsplans "Nellenburger Hang" dem dringenden Wohnbedürfnis der Bevölkerung dient. Der genehmigte Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach sieht in diesem Bereich eine Wohnbaufläche von 2,3 ha vor. Der vorliegende Plan hat eine Fläche von 2,6 ha. Die Überschreitung ist geringfügig. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

II. Baugebiet:

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Kernstadt, am Nellenburger Hang. Es schließt an das bestehende allgemeine Wohngebiet an der Alois-Mutz-Straße an. Der Plan sieht ein allgemeines Wohngebiet mit 31 Plätzen vor. Das Nutzungsmaß wurde an die bestehende Wohnbebauung angepaßt. Eine intensivere Nutzung soll aufgrund der Lage des Baugebietes nicht erfolgen. Um das Gebiet "offen" zu halten werden die Baugrenzen entsprechend festgelegt. Die Bebauungsvorschriften werden bezüglich der bauordnungsrechtlichen Vorschriften so gefaßt, daß die Vorstellungen des Planers auch entsprechend realisiert werden. Das Gebiet hat eine Bruttofläche von 2,6 ha. Die Verkehrsfläche beträgt rund 0,3 ha. Bei 31 Bauplätzen, 1,5 WE pro Gebäude und 2,8 Einwohner pro WE ergibt sich eine Nettoeinwohnerdichte von 56,5 EW/ha und eine Bruttoeinwohnerdichte von 50 EW/ha.

III. Flächenbilanz

Bruttofläche	26.000 m ²
./. Straßenfläche	3.000 m ²
Nettofläche	23.000 m ²

IV. Erschließung:

Verkehrsmäßig soll das Gebiet durch eine Ringstraße, ausgehend von der Nellenburgstraße, erschlossen werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Netze.

Kosten:

Straße	3000 m ²	á	150,00 DM/m ²	=	450.000,00 DM
Kanal	440 lfm	á	500,00 DM/lfm	=	220.000,00 DM
Wasser	440 lfm	á	250,00 DM/lfm	=	110.000,00 DM
					780.000,00 DM

IV. Sonstiges:

Die vorhandenen Grundstücke sind relativ schmal und lang. Zur Schaffung der Bauplätze soll daher eine Baulandumlegung durchgeführt werden.