

**Änderung des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Vorderer Kätzleberg“,
Stockach im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB****B E G R Ü N D U N G**

Der gültige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich eine max. Gebäudelänge von 30 m, eine max. Gebäudehöhe von 12,50 m und max. 12 Wohneinheiten/Gebäude fest. Aufgrund der Festsetzungen und der Grundstückszuschnitte konnte bisher keine Bebauung realisiert werden, die sich sowohl städtebaulich ansprechend und gleichzeitig auch wirtschaftlich vertretbar ist. Der Gemeinderat hat daher beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern, um an diesem innerstädtischen Standort dringend benötigten Wohnraum zu realisieren.

Der vorliegende Planentwurf sieht vor, die Längenbeschränkung aufzuheben. Die künftig jeweils max. Länge der Gebäude ergibt sich aus der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche. Ebenso wird auf die Festlegung der max. Zahl der Wohneinheiten verzichtet.

Im Bereich E2 soll die max. Gebäudehöhe im Bereich Winterspürer Straße auf 15 m, im Bereich Leopoldstraße auf 10 m erhöht werden.

Die zulässige Gebäudehöhe sollte auch im Bereich E3 für eine Teilfläche am Kreisel auf 15 m erhöht werden. Durch eine entsprechende Bebauung sollte am Stadteingang eine markante Bebauung ermöglicht werden. Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in der Sitzung am 10.04.2019 beschlossen, auf die Anhebung der Gebäudehöhe in diesem Bereich zu verzichten. Für eine angrenzende Teilfläche wird die Gebäudehöhe auf 10 m reduziert.

Um sicherzustellen, dass im Gebiet keine erhebliche Belastung durch Parkverkehr erfolgt, sind die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die zentrale Ausfahrt erfolgt im nördlichen Bereich auf die Winterspürer Straße. Durch Lärmgutachten ist nachgewiesen, dass die zulässigen Lärmwerte im Bereich der Ein- und Ausfahrt eingehalten werden.

Bedingt durch die städtebaulich erwünschte Bebauung können die gem. BauNVO max. zulässige GRZ und GFZ nicht eingehalten werden. Bei der GRZ ergibt sich die Notwendigkeit der Überschreitung durch die zu bauende Tiefgarage. Die Überschreitung wird durch die Verpflichtung, nicht überbaute Bereiche der Tiefgarage mit einer Aufbaustärke von mind. 50 cm zu überdecken und intensiv zu begrünen, gemindert. Des Weiteren sind entlang der Winterspürer Straße Bäume zu pflanzen. Die Überschreitung der GFZ resultiert aus der Überlegung, ausreichend Wohnraum zu realisieren.

Aufgrund der Lage der Fläche zu städtischen Grünflächen und der Abstand zur benachbarten Bebauung ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Wegen der geringen Tiefe der Baufenster werden zur Steigerung der Wohnqualität, Balkone bis 1,50 m Tiefe außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Das ermöglicht auch eine ansprechende Fassadengestaltung.

Bei der Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die Grundfläche liegt deutlich unter der Begrenzung von 20.000 m². Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

Stockach, Nov. 2018/März 2019