

Vereinfachte Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Hafenäcker“, Stadtteil Wahlwies Begründung

Der Bebauungsplan „Hafenäcker“ in der Fassung vom März 2003 trifft Festsetzungen, die nicht den heutigen städtebaulichen Vorstellungen entsprechen. So lässt der Bebauungsplan Garagen und Carports nicht außerhalb der überbaubaren Fläche zu. Es wird ein Stauraum von 5,50 m festgesetzt. Die Länge der Dachgauben ist auf 1/3 beschränkt usw.

Im Plangebiet war eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Fläche wurde 2005 nach Aufgabe der Schweinehaltung im angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb überplant (Hafenäcker II).

Innerhalb des in sich geschlossenen Baugebietes gibt es somit unterschiedliche schriftliche Festsetzungen. Es ist daher sinnvoll die schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu aktualisieren und den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hafenäcker II“ anzugleichen. Dabei werden die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen deutlich zurückgefahren. Die noch vorgesehenen Festsetzungen sind notwendig um das aufgrund der bisherigen Festsetzungen entstandene Straßen- und Ortsbild zu entwickeln.

Aufgrund der 1. öffentlichen Auslegung des Änderungsentwurfes wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet, da die Festsetzungen bezüglich Grundflächenzahl und Gebäudehöhe ausreichen, um das Maß der baulichen Nutzung eindeutig zu bestimmen. Des Weiteren wurde bei der Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe ein Ausnahmetatbestand eingefügt, um unbillige Härten zu vermeiden. Die max. Höhen der Gebäude soll gegenüber der bisherigen Regelung nicht verändert werden. Bei der 1. öffentlichen Auslegung war die Firsthöhe bezogen auf die Straßenoberkante falsch angegeben. Die Angabe wurde berichtigt.

Der Bebauungsplan setzt auch den Verlauf der Friedhofstraße fest. Im gültigen Plan verläuft die Friedhofstraße parallel zur Friedhofsmauer. Anlässlich des Ausbaus der Friedhofstraße hat der Planungsausschuss auf Anregung des Ortschaftsrates eine Verschwenkung des Straßenverlaufes beschlossen, um eine Geschwindigkeitsreduzierung zu erreichen. Der Verlauf der Friedhofstraße im Bebauungsplan ist entsprechend geändert darzustellen.

Für die Jahnstraße sieht der gültige Bebauungsplan im südlichen Bereich eine Breite von 6,50 m (Straßenbreite 5,00 m, einseitiger Gehweg 1,50 m) und im nördlichen Bereich eine Breite von 5,00 m (Fahrbahnbreite 5,00 m, kein Gehweg) vor. Tatsächlich wurde die Jahnstraße durchgängig mit einseitigem Gehweg, im Einmündungsbereich Herzog-Erchanger-Str. mit 2-seitigem Gehweg, und mit einer Breite von bis

rd. 7,50 m hergestellt. Die Fortführung des Gehweg im nördlichen Bereich erfolgte zur Sicherheit der Schüler, die auf diesem Weg von der Schule zur Sporthalle laufen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes sollte die tatsächliche Herstellung auch in der Planung festgehalten werden.

Mit der geplanten Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Über den bestehenden Plan hinausgehende Eingriffe werden durch die Änderung nicht ermöglicht. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird deshalb abgesehen. Aussagen wegen zusätzlicher Eingriffe und vorgesehener Ausgleichsmaßnahmen sind ebenfalls nicht notwendig.

Stockach, 14.03.2007