



Stadt Stockach
Begründung
zum Bebauungsplan
"Der untere Ösch"
Stadtteil Hindelwangen



Allgemeines:

Das Plangebiet liegt im Nord-Osten des Stadtteils Hindelwangen und grenzt an die bestehenden Baugebiete Buchbühl und Haldenösch an. Der genehmigte Flächennutzungsplan weist das Gebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Der Flächennutzungsplan ist im Zusammenhang mit der Überplanung zu ändern. Die Ausweisung der Fläche wird auch durch die Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes - Berlingerhof - möglich. Die Überplanung des Gebietes wird durch den vorhandenen Siedlungsdruck notwendig. Die bisher ausgewiesenen Baugebiete sind zwischenzeitlich überbaut bzw. werden in Kürze überbaut sein. Im Baugebiet "Ablaßwiesen" sind von den 35 Bauplätzen 30 überbaut. Die restl. 5 stehen in Privateigentum und werden vorerst nicht überbaut. Von den 52 Plätzen im Baugebiet "Haldenösch" sind bis auf 4 alle verkauft, sind bebaut bzw. stehen unmittelbar zur Überbauung an. Die Grundstücke im Baugebiet "Hinterer Galgen" dienen fast ausschließlich dem Bau von Eigentumswohnungen und Mietwohnung. Die Plätze sind vergeben. Die Bauten sind bereits in Planung. Trotzdem ist die Nachfrage nach Bauplätzen weiterhin groß. So liegen z.B. für das jetzt auszuweisende Gebiet rd. 100 Bauplatzbewerbungen vor. Mit der Ausweisung soll der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 WoBau-ErlG liegen vor. Der Gemeinderat der Stadt Stockach hat festgestellt, daß mit der Ausweisung der Baufläche der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden soll. Die Überplanung der Fläche "Der untere Ösch" bietet sich aufgrund der Lage (bestehende Baugebiete) und der Eigentumsverhältnisse an. Die Stadt ist Eigentümerin der gesamten Fläche. Dadurch ist sichergestellt, daß die Planung rasch realisiert wird und die Bauplätze auch tatsächlich überbaut werden.

Baugebiet:

Das Gebiet hat eine Gesamtfläche von rund 5 ha. Es soll als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen werden. Im Nord-Osten ist eine Fläche von für eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Geplant sind 47 Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser und 26 Reihenhäuser. Bei 1,5 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaus und 1 WE pro Reihnhaus und einer durchschnittliche Belegung von 2,8 ergibt sich eine Einwohnerdichte von 54 EW/ha bzw. 62 EW/ha.

Im Plangebiet ist ein Kinderspielplatz mit rund 2.000 m² vorgesehen.

Im Rahmen des Vorverfahrens hat sich herausgestellt, daß die Erschließung der ursprünglich mitüberplanten Grundstücke Flst.Nr. 702/1 u. 702/2 problematisch ist. Sowohl die verkehrsmäßige Erschließung als auch die Entsorgung dieser Fläche gestaltet sich aufgrund der Topographie schwierig.

So wäre es eventuell sinnvoll die Fläche direkt vom Hohlweg oder aber über den Eichbühl zu erschließen. Die Frage der sinnvollsten Erschließung läßt sich kurzfristig nicht lösen. Da die Planung und Erschließung der restlichen Fläche aufgrund des dringenden Wohnbedarfs

schnellstens durchzuführen ist, werden die Flst. 702/1 und 702/2 derzeit vom Verfahren ausgeklammert. Die Grundstücke werden gegebenenfalls in einem 2. Abschnitt überplant.

Außerdem wurden gegenüber der 1. Planung die Grün- u. Feuchtflächen im Nordwesten des Plangebietes (Gewann Nachtweide) auf Anregung des Naturschutzbeauftragten nicht mehr überplant.

Grünordnung/Bepflanzung

Auf Grundlage des 1. Planentwurfes wurde ein Grünordnungsplan erstellt. Der Grünordnungsplan stimmt zwar im zeichnerischen Teil nicht mit dem neuen Planentwurf überein. Die grundsätzlichen und wesentlichen Aussagen sind hiervon aber unabhängig. Desweiteren hat der Grünordnungsplan gegebenenfalls bei einer Überplanung des Grundstückes Flst.Nr. 702/1 Bedeutung. Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. In den Bebauungsvorschriften sind Regelungen zur Bepflanzung getroffen, die sich auch auf den Grünordnungsplan beziehen.

Die vorhandenen Obstbäume im Bereich des Kinderspielplatzes sind zu erhalten. Bei den anderen Bäumen wird im Einzelfall geprüft, ob sie erhalten werden können.

Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Anbindung an den bestehenden Berlingerweg. Desweiteren soll der Feldweg Flst.Nr. 701:8 Richtung Zoznegger Straße ausgebaut werden. Hierfür erfolgt eine extra Planung.

Innerhalb des Gebietes werden die Plätze durch 5,5 m breite Straßen mit einseitigem Gehweg erschlossen werden. Die Entwässerung des Gebietes wurde im Zusammenhang mit dem Wasserrechtsverfahren Haldenösch/Anschluß Berlinger Siedlung untersucht und der Nachweis der geordneten Ableitung des anfallenden Abwassers erbracht. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde am 29.5.1991 erteilt. Die Versorgung des Gebietes mit Energie und Wasser erfolgt durch Ausbau des bestehenden Netzes. Für die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt die Errichtung einer neuen Druckzone mit Anschluß an die durch das Gebiet führende Falleitung vom Hochbehälter Bleiche. Das Neubaugebiet soll an die Gasversorgung der Stadtwerke Stockach angeschlossen werden. Die Stromversorgung erfolgt durch die Badenwerk AG.

Kosten:

Straße	7.250 m ² á 150,--	1087500,-- DM
Kanal	1.000 lfm á 600,--	600000,-- DM
Wasservers.	1.000 lfm á 250,--	250000,-- DM
	Gesamt	1937500,-- DM

Stadtbauamt Stockach im Juni 1992