

Begründung Änderung Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Dill“ Stockach

Der Bebauungsplan „Dill“ umfasst den Bereich zwischen Dillstraße, Winterspürer Straße, Jahnweg und Württembergerhofweg. Der Bebauungsplan setzt neben der Gemeinbedarfsfläche Schule, Wohnbauflächen entlang des Württembergerhofweges sowie im Bereich Dillstraße/Winterspürer Str. fest.

Im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplanes anlässlich des Baus des Busbahnhofes und der geplanten Bebauung entlang des Jahnweges wurde festgestellt, dass die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 BauNVO im Bereich Dillstraße/Winterspürer Straße städtebaulich nicht vertretbar ist. Im laufenden Änderungsverfahren wurde daher zunächst vorgesehen, das allgemeine Wohngebiet (WA) künftig als Mischgebiet (MI) und im späteren Verlauf als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) auszuweisen. Beide Varianten hätten zur Folge gehabt, dass eine Intensivierung der Wohnnutzung nicht möglich gewesen wäre. Gegen die geplante Änderung des Gebietscharakters wurden von den betroffenen Eigentümern unter Hinweis auf den Bestands- bzw. Vertrauensschutz massive Bedenken vorgebracht. Gleichzeitig wurde von den Eigentümern erklärt, dass gegen eine Nutzung der angrenzenden Flächen im bisherigen Umfang keine Bedenken bestünden.

Nach Prüfung der verschiedenen Belange kann festgestellt werden, dass die damalige Ausweisung als WA städtebaulich nicht vertretbar ist. Aufgrund der Gemengelage (unterschiedliche Nutzungsarten im gesamten Bereich) kann die Fläche keiner der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Baugebietstypen so zugeordnet werden, dass die Festsetzungen sowohl den städtebaulichen Belangen als auch den Interessen der Eigentümer gerecht wird. Da die Festsetzungsmöglichkeiten der BauNVO die Lösung des Problems nicht zulassen, scheint es am sinnvollsten, die Fläche des bisherigen WA aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszunehmen. Die Fläche würde dann künftig nach § 34, Absatz 1 BauGB beurteilt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens beurteilt sich danach, ob es sich in die nähere Umgebung einfügt. Dieses Einfügen lässt eine ganze Breite möglicher Nutzungen zu.

Mit dieser Lösungen sind auch die Eigentümer der betroffenen Grundstücke einverstanden.

Im Rahmen des Verfahrens wurde festgestellt, dass der Jahnweg z.T. einen anderen Verlauf hat, als im gültigen Plan dargestellt. Des weiteren ist er zum Teil breiter als in der gültigen Planzeichnung. Im Änderungsverfahren wird die planerische Ausweisung dem Bestand angepasst.

Während des Verfahrens gab es Bauanfragen zur Bebauung der Grundstücke nördlich des Jahnweges. Diese Grundstücke liegen bisher im unbeplanten Innenbereich.

Einer Bebauung steht der Planungsausschuss positiv gegenüber, soweit pro Gebäude max. 2 Wohneinheiten und pro Grundstück max. 1 Gebäude realisiert werden. Um diese Forderung planungsrechtlich zu sichern, werden die Grundstücke in den Planbereich einbezogen und die Zahl der zulässigen Wohneinheiten festgesetzt .

Auch die gültigen Bebauungsvorschriften sind zum Teil überholt. Sie sollen daher im Rahmen der Änderung den neuen städtebaulichen Anforderungen angepasst werden.

Stockach, 27.10.2004