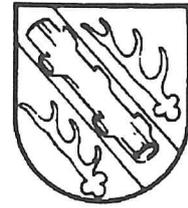


Stadt Stockach

Begründung

zur Bebauungsplanänderung

"Oberstadt"



Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Oberstadt" im Jahr 1984 verfolgte man das Ziel, das historische Stadtbild zu erhalten. Neubauten sollten nur im Rahmen des Bestandes möglich sein. Aus diesem Grund wurden Baugrenzen und Baulinien entlang der bestehenden Gebäude festgelegt. Das Maß der zulässigen Nutzung orientierte sich an den vorhandenen Gebäuden. Entlang des Hägerweges und des Obwald-Blank-Weges wurden Grünflächen ausgewiesen um die historische Stadtsilhouette der Oberstadt zu erhalten. Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans und der Sanierung Oberstadt war und ist die Aufwertung des Bereiches Pfarrstraße bzw. der Erhalt und die Steigerung der Attraktivität der Oberstadt. Zwischenzeitlich hat man erkannt, daß diese Ziele nur im Zusammenhang mit einer Neubebauung entlang der Pfarrstraße und der Ausweisung von genügend Stellplätzen erreicht werden kann.

Ursprünglich waren im Bereich des Hägerweges nur einige Stellplätze vorgesehen. Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Entwicklung und den bisher formulierten Zielen zur Erhaltung und Steigerung der Attraktivität der Oberstadt ist es wichtig, zum einen die Pfarrstraße aufzuwerten und zum andern genügend Stellplätze außerhalb der eigentlichen Innenstadt aber in deren unmittelbaren Nähe unterzubringen. Dies ist nur möglich, wenn im Bereich Hägerweg ein Parkhaus errichtet wird. Dabei wird es zu Veränderungen im Bereich der jetzt sichtbaren Stadtmauer geben, welche durch die Projektion eines Parkhauses bedingt sind. Durch die vorgesehene Konzeption des Parkhauses, die nur bis zur Höhe der Pfarrstraße reicht, und das darüberliegende Wohn- und Geschäftshaus an der Pfarrstraße bleibt optisch die erhabene Lage der Oberstadt erkennbar. In Abwägung der Belange des Denkmalschutzes und der notwendigen Entwicklung der Oberstadt ist letzterem Belang Vorrang zu geben. Dies gilt umso mehr als heute die Stadtmauer nur noch in Bruchstücken erkennbar ist.

Da zwischen Hägerweg und „Stadtmauer“ bzw. zwischen „Stadtmauer“ und Pfarrstraße das Gelände eine relativ geringe Tiefe ausweist ist es um die formulierten Ziele zu erreichen notwendig die in § 17 BauNVO angegebene höchstzulässige GFZ zu überschreiten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Grundstück Flst.Nr. 64 als Gemeinbedarfsfläche (Polizei) aus. Aufgrund des Brandschadens hat die Polizei ein anderes Gebäude bezogen. Das Grundstück Flst.Nr. 64 wurde zwischenzeitlich verkauft und einer anderen Nutzung zugeführt. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsarten soll die Änderungsfläche zwischen Hägerweg u. Pfarrstraße als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgewiesen werden. Von den zulässigen Nutzungsarten werden die Vergnügungsstätten, analog der Satzungsänderung vom 13.05.1987, ausgeschlossen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der geplanten zulässigen Nutzung soll auch die Zentralität der Oberstadt gestärkt und auf Dauer gesichert werden. Negative Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Die 1984 formulierten Ziele werden auch bei der jetzt vorgesehenen Änderung berücksichtigt. Durch die gestaffelte Bebauung läßt sich auch weiterhin die Topographie der Oberstadt erkennen. Mit der Bebauung entlang des Hägerweges wird eine Baulücke, die derzeit zum Teil gärtnerisch, zum Teil als unbefestigter Parkplatz genutzt wird, geschlossen. Dies wird zu einer Verbesserung des Stadtbildes beitragen.