

STADT STOCKACH



BEBAUUNGSPLAN „HAFENÄCKER II“ STADTTEIL WAHLWIES

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemeinsame Begründung
in der Fassung vom 11.04.2005 / 04.07.2005



**Landsiedlung
Baden-Württemberg
GmbH.**

1. Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" soll ein Teilgebiet des seit dem 24.08.1988 rechtskräftigen Bebauungsplan "Hafenäcker" ersetzt werden. Dies ergab sich aufgrund veränderter Nutzungsausübung bei dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb. Durch die Umstellung von Viehhaltung (Schweine) auf Obstbetrieb, können die bisherigen als Fläche für die Landwirtschaft festgelegten Abstandsflächen als innerörtliches Potenzial zur Realisierung eines Wohngebietes genutzt werden.

Die Ausweisung dieser Fläche als Wohngebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Schließung einer innerörtlichen Baulücke dar und rundet das bestehende Baugebiet sinnvoll ab. Nachdem der Stadtteil Wahlwies derzeit nur noch über wenige Wohnbauplätze verfügt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um dem Bedarf bereits vorhandener, ortsansässiger Bauwilliger Rechnung zu tragen.

2. Übergeordnete Planungsvoraussetzungen

Für das Plangebiet existiert bereits seit dem 24.08.1988 ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit den Festsetzungen "Fläche für die Landwirtschaft" mit entsprechender Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche. Aufgrund dieser Festsetzungen wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet umfasst 0,81 ha und wird begrenzt im Norden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung, im Osten durch den Friedhof bzw. Friedhofstraße, im Süden grenzt der Obstbaubetrieb Renner mit Lagergebäude und Gartenland an das Planungsgebiet.

3.2 Topografie

Das Planungsgebiet fällt leicht von West nach Ost, die Höhenverhältnisse bewegen sich zwischen ca. 440 m und 438 m über N.N.

3.3 Oberflächenbeschaffenheit

Bis zum Erntezeitpunkt (Aufstellungsbeschluss) 2003 wurde die Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche – zuletzt Maisanbau – genutzt.

3.4 Besitzverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich in privatem Eigentum.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 *Bebauungsstudien*

Im Vorfeld wurden in drei Varianten Bebauungsmöglichkeiten aufgezeigt. Neben der Stellung der Gebäude unterschieden sich die Lösungen hinsichtlich der Verkehrserschließung und Anschluss an die Jahnstraße bzw. Friedhofstraße.

Nach der frühzeitigen Beteiligung entschied man sich für eine Lösung, die eine durchgehende Befahrbarkeit von der Jahnstraße zur Friedhofstraße sicherstellt.

4.2 *Erschließungskonzept*

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine von Ost nach West verlaufende Verbindungsstraße von der Jahnstraße zur Friedhofstraße. Somit wird die geringfügig erhöhte Verkehrsbelastung mit möglichen Gefahrenpunkten für die umgebende Wohnbebauung weitgehend neutralisiert. Eine ausschließliche Mehrbelastung der Jahnstraße unterbleibt.

Zur Verkehrssicherheit der Fußgänger sind ein einseitiger Fußweg und wechselseitig angeordnete Parkplätze mit Baumpflanzungen im Straßenraum vorgesehen.

Als Verkehrsfläche steht eine Gesamtbreite von 6.45 m zur Verfügung. Die Aufteilung innerhalb dieser Fläche wird im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung detailliert festgelegt.

Im geplanten Straßenraum sollen mindestens drei ausgewiesene Besucherstellplätze den öffentlichen Stellplatzbedarf abdecken. Darüber hinaus stehen in der Friedhofstraße weitere nahegelegene öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

4.3 *Bebauungskonzept – Freiflächenkonzept*

Aufgrund Lage, Topografie und Zuschnitt des Planungsgebietes, bietet sich aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen eine mittige Erschließung mit beidseitig der Erschließungsstraße angeordneten Wohnhäusern an. Es wurde auf eine optimale Belichtung und Besonnung der Wohngebäude geachtet. Eine weitgehende Ausrichtung nach Süden mit der Breitseite der Gebäude ist gegeben. Die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude wurden in größtem Abstand zu den vorhandenen landwirtschaftlichen Nebengebäuden angeordnet, um sowohl Emissions- als auch Belichtungsprobleme zu vermeiden.

Mit der Eingrünung nach Süden durch eine 5 m – 8 m breite Heckenbepflanzung wird eine klare Zäsur zwischen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung des Obstbaubetriebes und der neu hinzu kommenden Wohnbebauung geschaffen.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden im Hinblick auf die Lage und Erschließung des Wohngebietes ausgeschlossen. Die 17 Bauplätze sollen der Wohnnutzung vorbehalten bleiben, um den anstehenden Bedarf an Wohnbauflächen erfüllen zu können.

Ein Nutzungskonflikt mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb ist nicht mehr gegeben, da mit der seit einiger Zeit stattgefundenen Hofübergabe eine komplette Umstellung der Nutzung von früherer Schweinehaltung auf Obsterzeugung stattgefunden hat.

Dieser Obstbetrieb befindet sich auf einer Hoffläche (MD-Gebiet) von ca. 1.575 m². Erweiterungsabsichten existieren derzeit nicht, allenfalls kommt nach Aussagen des Eigentümers eine nicht störende Erweiterung der Lagerkapazitäten für Obsterzeugnisse bzw. eine Wohnbebauung auf dem östlichen Grundstücksteil in Betracht. Unmittelbar im Westen auf Flst.Nr. 209 soll in Kürze ein Wohnhaus erstellt werden, nach Süden grenzt das Schulareal bzw. eine Wohnbebauung an den Betrieb.

Die mit der derzeitigen Nutzung einhergehenden Emissionen durch Fahrverkehr sowie einen Ventilator von Kühlaggregaten sind insoweit unschädlich, als sowohl in den mit Wohnhäusern überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den direkt angrenzenden Freiflächen sowohl bei Tag als auch bei Nacht die Orientierungs- als auch die Richtwerte unterschritten werden. Zusätzlich wurde mit dem Eigentümer des Obstbaubetriebes vereinbart, den rückwärtigen Kompressionsventilator mit einem schallgedämmten Wetterschutzgitter zu versehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch das Büro Heine und Jud vom 23. Juni 2004 wurde die heutige Situation ermittelt und beurteilt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der zulässigen Verdichtung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Es ist vorgesehen, wie in der umgebenden Bebauung üblich, eine zweigeschossige Bebauung zuzulassen. Dabei wurde die maximale Wand- und Firsthöhe so bemessen, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss untergebracht werden kann.

Um zu verhindern, dass Pkw's wegen fehlender Stellplätze auf den Grundstücken auf der Straße parken und wegen der dadurch entstehenden Unübersichtlichkeit zu einer Gefährdung von Fußgängern und spielenden Kindern führen kann, schreibt der Bebauungsplan gestaffelt nach Größe der Wohnung 1 – 2 Stellplätze pro Wohneinheit vor.

5.3 Bauweise

Die Bebauung ist als offene Bauweise vorgesehen, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Mit klein geschnittenen Doppelhausplätzen soll dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachgekommen werden. Gleichzeitig ergibt sich dadurch die Möglichkeit, kostengünstige Bauplätze anbieten zu können.

5.4 Dachneigung

Um ein möglichst einheitliches Gesamtbild zu erhalten, soll die Dachneigung der Gebäude sich an die Umgebungsbebauung anpassen. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass eine optimale Ausnutzung des Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht wird.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

Die weiteren Festsetzungen zur Gestaltung (Dachform, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

5.6 Dachflächen

Da das Erschließungssystem vorsieht, dass Regenwasser getrennt abzuleiten bzw. zur Versickerung zu bringen ist, sind Dachflächen aus unbeschichtetem Metall unzulässig.

5.7 Höchst zulässige Zahl der Wohnungen

Mit der vorgenommenen Begrenzung der Zahl der Wohnungen soll die Funktionsfähigkeit der sparsam dimensionierten Erschließung gewährleistet bleiben.

6. Umweltbericht

Die Ausweisung des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" ist ein bauplanerisches Vorhaben nach Anlage 1 Nr. 18.7 zum UVPG, das nicht UVP-pflichtig ist bzw. das keine Umwelterheblichkeitsprüfung erfordert, da die Schwellenwerte in Bezug auf die Grundfläche nicht überschritten werden.

7. Gelten der Rechtsvorschriften

Nach § 233 BauGB in der Fassung vom 24.06.2004 wird das Verfahren, das bereits vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung eingeleitet worden ist, nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt.

8. Bebauung und Eingriff

Die geplante Nutzung des Planungsgebietes lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Naturschutz und Landschaftspflege realisieren (§ 21 BNatSchG)).

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB verfolgt das Ziel, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. ggf. durch Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hafenäcker II" sind neben Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zum Ausgleich der nicht vermeidbaren bzw. minimierten Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese Maßnahmen werden im Grünordnungskonzept aufgezeigt und als Pflanzgebote in den Bebauungsplan integriert.

Die Anlage der geplanten Storchenwiese auf Gemarkung Espatingen (Flst.-Nr. 955) wurde bereits durchgeführt.

Über das Ökokonto der Stadt Stockach erfolgt eine entsprechende Abbuchung.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

9.1 Wasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung wird die bestehende Versorgungsleitung DN 100 in der Jahnstraße durch die neue Leitung in der geplanten Erschließungsstraße mit der Netzleitung DN 100 in der Friedhofstraße verbunden.

Zur Sicherstellung der Brandversorgung ist im Anschlussbereich an die Jahnstraße ein Hydrant geplant.

9.2 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

In der geplanten Erschließungsstraße wird ein Mischwasserkanal mit Anschluss an die Friedhofstraße verlegt. An diesen wird das häusliche Abwasser sowie die Straßenentwässerung angeschlossen.

Das Oberflächenwasser der Grundstücke soll über Zisternen gespeichert werden.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten vom 11.06.2004, kann das Oberflächenwasser nicht auf allen Grundstücken komplett versickern.

Auf der nördlichen Seite des Baugebiets sind geschlossene Zisternen mit Überlauf vorgesehen. Der Überlauf wird an einen dafür vorgesehenen Überlaufkanal mit Anschluss an die Verdolung des Seedagraben angeschlossen.

Auf der Südseite sind Regenspeicher mit vorgeschalteter bewachsener Bodenschicht vorgesehen. Auch hier wird eine Anschlussmöglichkeit an den Überlaufkanal hergestellt.

9.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes ist gesichert.

10. Städtebauliche Daten

10.1 Flächenbilanz

Bruttobauland	8.161 m ²	=	100,0 %
Verkehrsflächen	894 m ²	=	11,0 %
Verkehrsgrün	68 m ²	=	0,8 %
Nettobauland	7.200 m ²	=	88,2%

10.2 Statistische Daten

Einzelhäuser 10 Grundstücke entsprechend ca. 10 WE

Doppelhäuser 8 Grundstücke entsprechend ca. 8 WE

18 Grundstücke entsprechend ca. 25 WE

bei einer durchschnittlichen Belegung mit 2,5 EW/WE entsprechend ca. 55 EW.

Bruttobauland 62 EW/0,8 ha entsprechend ca. 77 EW/ha.

11. Folgemaßnahmen

Durch die vorgesehene Wohnbaufläche entsteht kein zusätzlicher Bedarf an sozialen Einrichtungen wie Kindergarten, Schule etc. Die vorhandenen Einrichtungen sind ausreichend dimensioniert, ebenso ist außerhalb des Plangebietes keine zusätzliche technische Infrastruktur notwendig.

Anlage: Grünordnungskonzept

Aufgestellt vom Planfertiger:

Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH
Weimarstraße 25, 70176 Stuttgart
- Dipl.-Ing. H.P. Klein -

Stuttgart, 21.07.05 *H.P. Klein*

Stockach, 21. JULI 2005

.....

Stolz
Bürgermeister