



Stadt Stockach  
Begründung  
zum Bebauungsplan  
"Hopfengarten"  
Stadtteil Espasingen



Allgemeines:

Im Stadtteil Espasingen sind die Baugrundstücke im Neubaugebiet "Breitene" fast vollständig überbaut. Baulücken im Stadtteil sind ebenfalls nicht vorhanden. Die Flächen im Baugebiet "Breitene" wurden durch Bebauungsplan im Jahre 1969 zur Verfügung gestellt. Seitdem konnten keine wesentlichen Baumöglichkeiten mehr ausgewiesen werden. Auch die Baulücken im Stadtteil sind fast erschöpft. Für die Eigenentwicklung des Stadtteils ist es daher dringend notwendig ein neues Baugebiet auszuweisen. Mit der Ausweisung soll der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung gedeckt werden. Die Voraussetzungen des § 1 Abs. 2 WoBauErlG liegen vor. Als Baufläche bietet sich das Gelände in westlicher Verlängerung des bestehenden Baugebietes Breitene an. Die Fläche ist nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Daher erfolgt die Ausweisung gem. § 1 Abs. 2 WoBauErlG. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche läßt sich derzeit nicht realisieren.

Baugebiet:

Es ist vorgesehen das Gebiet als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Zugelassen werden sollen Einzel- u. Doppelhäuser mit 1-geschossiger Hangbebauung. Zusammen mit der festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahl soll mit den Festsetzungen erreicht werden, daß sich das neue Baugebiet harmonisch an die bestehende Bebauung angliedert. Das Gebiet hat eine Gesamtgröße von rund 2 ha. An Verkehrsfläche werden ca. 0,3 ha benötigt. Der Schutzstreifen entlang der B 313 benötigt 0,2 ha. Bei 22 geplanten Bauplätzen ergibt sich eine Bauplatzgröße von rund 680 qm. Die Nettoeinwohnerdichte beträgt bei 1,5 WE/Bauplatz und 2,8 E/WE, 61 EW/ha.

Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt durch Verlängerung der vorhandenen Straßen. Auch die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung des bestehenden Netzes problemlos erfolgen. Bei der Erschließung des Gebietes ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Straßenbau:	240.000,-- DM
Kanal:	105.000,-- DM
Wasserversorgung:	40.000,-- DM
	-----
	385.000,-- DM



Die Kosten werden zum Teil auf die Anlieger entsprechend den Beitragssatzungen der Stadt umgelegt.

**Lärmschutz:**

Das Baugebiet grenzt im Süden an die B 313. Im Zuge der Erschließung ist daher im Rahmen des Lärmschutzes vorgesehen ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Größe des Walles bzw. der Wand und eventuell passive Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus dem Gutachten.

**Sonstiges:**

Durch die Ausweisung eines Kinderspielplatzes werden auch die Interessen der Kinder u. junger Familien im Bebauungsplan berücksichtigt. Aufgrund seiner Lage ist er mit einem schlupfischeren Zaun zu sichern. Desweiteren ist er mit standortgerechten Pflanzen Sicht- und staubgeschützt anzulegen. Das Gebiet grenzt im Westen an bestehende Obstbauanlagen an. Um eine Beeinträchtigung des Baugebietes durch Sprühnebel zu vermeiden, ist ein Grünstreifen ausgewiesen. Da sich die Flächen im Plangebiet im Besitz nur weniger Eigentümer befinden ist mit einer raschen Verwirklichung der Planung zu rechnen.

Stadtbauamt Stockach im Februar 1991