

Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und örtlicher Bauvorschriften „Vorderer Kätzleberg“, Stockach

B E G R Ü N D U N G

Der Gemeinderat hat am 16.10.2013 den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Vorderer Kätzleberg“ als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan sieht an der Winterspürer Straße östlich des Kreisverkehrs eine verdichtete Bebauung für Geschosswohnungsbau vor. Möglich sind hier mehrgeschossige Baukörper (pro Gebäude max. 12 Wohneinheiten), die durch private Erschließungswege/Leitungen erschlossen werden sollten. Die notwendigen Stellplätze sollten in einer Tiefgarage realisiert werden. Ziel der Festsetzungen war, einen städtebaulichen Akzent am Ortseingang zu schaffen und für die dahinterliegende Bebauung eine zusätzliche Lärminderung zu erreichen.

Die Festsetzung wurde gewählt, da nicht abzusehen war, dass aufgrund der Größe der Fläche die städtebaulichen Vorstellungen mit nur einem Objekt umgesetzt werden können.

Aufgrund einer vorliegenden Planung zur Bebauung des Areals mit einem Seniorenpflege-/Wohnheim könnte das städtebauliche Ziel an dieser Stelle mit nur einem Baukörper umgesetzt werden. Damit wäre auch die Frage der nicht einfach umsetzbaren Privaterschließung und die notwendige Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage gelöst.

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung sind die Festsetzungen bzgl. Grundflächenzahl, Baugrenze und max. zulässige Zahl der Wohneinheiten/Gebäude zu ändern. Der gültige Bebauungsplan setzt eine max. Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die neue Planung erfordert eine max. Grundflächenzahl von 0,46. Damit wird die zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl und damit bei einer 3-geschossigen Bebauung auch die Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung überschritten. Gem. § 17 Abs. 2 können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Städtebaulicher Grund für die geplante Überschreitung ist vorliegend die angestrebte städtebauliche Verdichtung in diesem Bereich. Zu berücksichtigen ist auch die bisher intensivere Nutzung.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl und damit auch der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Die Lage des Änderungsbereiches ermöglicht eine ausreichende Belüftung und Belichtung des geplanten Gebäudes. Die geringfügige Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl wird durch die grünräumliche Vernetzung von Freiräumen in der Umgebung ausgeglichen. Nachteilige Auswirkungen auf die

Umwelt sind nicht zu befürchten. Die Planung stellt insgesamt eine Verbesserung gegenüber der bisherigen Nutzung dar.

Bei der Festsetzung der max. zulässigen Zahl von Wohneinheiten/Gebäude ging man von Geschosswohnungsbau aus. Die jetzt vorgesehene Nutzung beinhaltet ein völlig anderes Wohnkonzept. Deshalb kann auf die Festlegung einer max. Wohnungszahl verzichtet werden.

Die künftige Baugrenze ermöglicht die Bebauung der Fläche mit einem Baukörper.

Im Rahmen der geplanten Änderung ist auch vorgesehen, das Baufeld im Gebiet B im östlichen Bereich an die festgesetzte Grünfläche anzupassen. Dadurch wird eine bessere Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Stockach, 04.02.2014