

# Begründung zum Bebauungsplan Gewann Claffe - Wanne im Stadtteil Winterspüren

---

## 1. Allgemeines

in dem am 16.07.1982 genehmigten Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Stockach ist der Verwaltungsraum Stockach dem ländlich strukturschwachen Raum zugeordnet.

Das Planungsziel des Flächennutzungsplans weist im bezug auf die Wohnbauflächen der Kernstadt Stockach mit Stadtteil Hindelwangen sowie dem Stadtteil Winterspüren, Wahlwies und Zizenhausen eine verstärkte Siedlungsentwicklung zu. Aufgrund der topographischen Lage, einengend durch die Autobahn A 98, Standort der vorhandenen Industrie, sowie unter Wahrung des Landschaftscharakters, Freihaltung der landschaftsprägenden Höhenrücken von der Bebauung, ist die Ausweisung von 30 ha Bauland zur Sicherstellung der erforderlichen Baulandflächen im Bereich der Kernstadt nicht möglich. Unter diesen Gesichtspunkten wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vom Regierungspräsidium Freiburg zugestimmt, daß im Stadtteil Winterspüren eine Baufläche von 3,3 ha Bauland ausgewiesen wird, wovon ein Teil dieser Baufläche als Abdeckung des Wohnbaubedarfs der Kernstadt Stockach in Anrechnung gebracht worden ist.

Im Bereich der Kernstadt Stockach sind die derzeit genehmigten Bebauungspläne mehrheitlich überbaut. Deshalb sieht sich die Stadt Stockach zur Gewährung und Abdeckung des Bedarfs an Bauland sowie zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Aufstellung des Bebauungsplans 'Claffe - Wanne' im Stadtteil Winterspüren veranlasst.

Die überplante Fläche ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Bauflächen des Bebauungsplans grenzen in der südlichen Richtung an die vorhandene Bebauung im Bereich der Oberen Weinhalde und an den Ortskern an. In östlicher Richtung grenzt das Baugebiet ebenfalls an die vorhandene Bebauung an. Im westlichen Bereich stößt die Planungsfläche unmittelbar bis zum Staatswald distrikt Scheibenloch. Im Bebauungsplan wurden die Baugrenzen so angeordnet, daß der erforderliche Abstand von 30 Meter auf die vorhandene Waldgrenze eingehalten worden ist.

Die nördliche Begrenzung wird durch die freie Flur dargestellt, wobei bei der Planung die vorhandene Topographie beachtet worden ist und die eigentliche Planungsgrenze gleichzeitig die Bruchkante der vorhandenen Geländeneigung darstellt.

Das Planungsgebiet umfasst im wesentlichen drei Flurstücke, die zur Bebauung anstehen.

Da die Größe des Baugebietes (3,4 ha) nicht nur den Eigenbedarf des Stadtteils Winterspüren abdecken soll, sondern auch für die bauliche Entwicklung der Kernstadt mitgenutzt werden muß, hat der Gemeinderat zur Sicherstellung des Planungsziels beschlossen, die zu erschließenden Grundstücke käuflich

zu erwerben. Der Stand der derzeitigen Kaufverhandlungen hat ergeben, daß die Stadt Stockach 2,6 ha der 3,4 ha ausgewiesenen Baufläche erwerben wird. Damit ist sichergestellt, daß die planerische Absicht durch die entsprechende Zuteilung der Baugrundstücke, die in diesem Fall mehrheitlich durch die Stadt erfolgen kann, mit der Auflage eines entsprechenden Baugebots erreicht werden kann.

## 2. Baugebiet und Bauweise

Das Plangebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden gemäß § 4 der BauNVO.

Die Festlegung der baulichen Nutzung im Bebauungsplan erfolgt nach § 4, 16-22 BauNVO, die Verkehrsflächen werden gemäß Erlass des Innenministeriums vom 15. September 1971 angelegt.

Für die Bebauung wird die offene Bebauung vorgesehen. Die Bebauung soll mit eingeschossigen Gebäuden erfolgen; durch die Topographie wird jedoch das Kellergeschoß als sogenanntes Sockelgeschoß in Erscheinung treten, sodaß hangseitig eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist. Die Wohngebäude sollen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 26 - 36° ausgestattet werden. Die Dachneigungen wie die Firstrichtungen können entsprechend den Eintragungen des Bebauungsplans variabel gehalten werden. Dadurch wird der derzeitigen Architekturauffassung mehr Rechnung getragen. Der Verzicht auf sämtliche gestalterische Vorschriften im Bebauungsplan wurde weder vom Gemeinderat noch vom Planer für gut befunden, da die Abklärung über die Zulassung eines Bauvorhabens durch Überprüfung von Vorentwurfplänen durch die Gemeinde nicht für praktikabel gehalten wird.

Die Stellung und die Ausrichtung der Gebäude ist durch die Topographie, die eine Geländeneigung von 20 - 30° aufweist, vorgegeben, sofern ein wirtschaftliches Bauen beabsichtigt ist.

Die Lage des Baugebietes, welches ein sogenannter Südhang darstellt, ergibt eine maximale Besonnung für die geplanten Gebäude. Die Größe des ausgewiesenen Baufeldes lassen eine variable Stellung der Gebäude zu, sodaß zu erwarten ist, daß eine gewisse Staffelung der Gebäude durch die unterschiedlich zu erwartenden Haustypen erfolgen wird.

## 3. Erschließung des Baugebiet

3.1 Der Anschluß der Erschließungsstraßen erfolgt an die vorhandene Erschließungsanlagen im Gewann Obere Weinhalde sowie an die Claffenstraße.

Die Erschließungsstraßen sollen eine Breite von fünf Metern und einen einseitigen Gehweg von 1,50 Meter Breite erhalten. Die geplanten Straßen dienen zur reinen Wohnerschließung und sind für einen Durchgangsverkehr nicht ausgebildet.

Die Entwässerung des geplanten Neubaugebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Ortskanalisation. Das eingesammelte Abwasser wird über den Verbandssammler der Kläranlage des Abwasserverbands Stockacher Aach zugeleitet.

Die Wasserversorgung wird durch die Erweiterung der bestehenden städtischen Wasserversorgung sichergestellt. Der vorhandene Hochbehälter besitzt ein ausreichendes Fassungsvermögen; ebenso ist das Wasserdargebot zur Versorgung des Gebietes ausreichend vorhanden.

Die Stromversorgung erfolgt über das Badenwerk Stockach.

Die Erschließung des Baugebiets wird von seiten der Stadt Stockach gewährleistet.

### 3.2 Erschließungsaufwand

Überschlägige Kostenaufstellung	
Straßenbau	DM 365.000,--
Kanalisationaufwand	DM 130.000,--
Erweiterung der Wasserversorgung	DM 100.000,--
	<hr/>
Erschließungskosten insgesamt:	DM 595.000,--
	=====

### 3.3 Finanzierung

Entsprechend der Erschließungs- Entwässerungs-, Wasserversorgungssatzungen der Stadt Stockach werden 90 % der entstehenden Kosten von den Grundstücksteigern getragen. Die restlichen 60.000,-- DM werden aus den eigenen Mitteln der Stadt finanziert. Die Baumaßnahmen sind in der Mittelfristigen Finanzplanung für das Jahr 1982 bzw. 1983 veranschlagt.

### 4.1 Wohndichte

42 Einfamilienhäuser = 42 Wohneinheiten.  
Bei einer vorausgesetzten Einwohnerzahl von 3,5 Einwohner pro Wohneinheit ist mit einer Bevölkerungszunahme von ca. 120 Einwohnern zu rechnen. Dies ergibt eine Wohndichte von 35 Einwohner/ha Bruttobaufläche.

### 4.2 Flächenbilanz

Bruttobaufläche ca.	34.325 m <sup>2</sup>	(=100%)
Kinderspielplatz ca.	525 m <sup>2</sup>	(= 2%)
Straßen, Wegefläche ca.	4.450 m <sup>2</sup>	(= 13%)
	<hr/>	

Nettofläche ca. 29.350 m<sup>2</sup> (= 86%)  
=====

Mittlere Bauplatzgröße: 29.360 m<sup>2</sup> : 42 = 699 m<sup>2</sup> je Bauplatz


#### 5.0 Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans

Das Baugebiet Weinhalde im Stadtteil Winterspüren ist bis auf einige Baulücken überbaut, sodaß im Stadtteil Winterspüren derzeit keine Bauplätze für den Baumarkt zur Verfügung stehen. Da andererseits auch für die Bauinteressenten der Stadt Stockach das Neubaugebiet 'Claffe-Wanne' zur Verfügung stehen soll und dort ein Bedarf an Bauplätzen besteht, sieht sich die Stadt Stockach genötigt, zur Sicherung von ausreichendem Baugelände für Bauinteressenten, den Bebauungsplan 'Claffe - Wanne' zur Genehmigung einzureichen.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Stockach wurde vom Regierungspräsidium mit Erlass vom 16. Juli 1982 genehmigt. Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan enthalten.

Der Gemeinderat der Stadt Stockach vertritt die Auffassung, daß zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiet Stockach der Bebauungsplan 'Wanne-Claffe' erforderlich ist.

Stockach, den 20. September 1982

  
( S c h o p p )  
Stadtbaumeister