Gemeinde Owingen
Bodenseekreis

Begründung

zur 3. (vereinfachten) Änderung

des Bebauungsplans

"Kohlerbreite - Hinter den Gärten II"

I. Allgemeines

Der Bebauungsplan "Kohlerbreite - Hinter den Gärten II" wurde in den Jahren 1980 - 1983 aufgestellt und am 19.05.1984 öffentlich bekannt gemacht. Er umfaßt eine Fläche von ca. 7 ha im nördlichen Bereich der Gemeinde. Er wurde vor Inkrafttreten des Baugesetzbuches aufgestellt, das erstmals einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden forderte. Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser liegen zwischen 500 und 800 qm. Festgesetzt und in der Zwischenzeit gebaut wurden eine größere Anzahl von freistehenden, eingeschossigen Einzelhäusern, außerdem in geringem Umfang Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die gemeindeeigenen Bauplätze und die Bauplätze des Umlegungspartners, bei deren Vergabe an Interessenten die Gemeinde mitwirken kann, sind zunehmend erschöpft, bei den Grundstücken Flst. Nr. 790 und 790/1 handelt es sich um den zweitletzten über den Umlegungsträger verfügbaren Bauplatz.

Weder die jetzt vorhandene allg. Wohnungsnot noch der soziale Wohnungsbau haben zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans eine Rolle in ländlichen Gemeinden gespielt. Die Situation hat sich jedoch grundlegend geändert und es kann ohne Übertreibung auch in Owingen von einer gravierenden Wohnungsnot gesprochen werden.

Seit Dezember 1989 mußten über 10 junge Über- und Aussiedlerfamilien mit Kleinkindern unter teilweise kaum zumutbaren Wohnverhältnissen untergebracht werden (z. B. Ehepaare mit 2 Kindern zwischen 2 und 4 Jahren in Einzelzimmern von Wohnheimen mit 20 qm Wohnfläche!!).

Durch die Wohnungsnot bedingt, haben sich die Mieten in guten Wohnungen auf 10,-- DM/qm ohne Nebenkosten erhöht.

Daher hat sich die Gemeinde Owingen mit dem Umlegungsträger bereit erklärt, den praktisch letzten geeigneten Platz im Baugebiet für den Mietwohnungsbau bzw. den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Gebaut werden sollen 3 Miet- und 3 Sozialwohnungen. Ein Baudarlehen der Lakra Baden-Württemberg (sogen. MB 10-Darlehen) ist in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Förderung war die Schaffung von Neubau-Wohnungen zugunsten von Berechtigten i. S. d. § 25 II WoBauG, insbesondere für kinderreiche Familien, Alleinerziehende, Schwerbehinderte sowie Aus- und Übersiedler.

Mit der Gewährung des Darlehens ist eine Belegungsbindung von 10 Jahren verbunden mit Ausgangsmieten zwischen 6,50 bis 7,00 DM/qm Wohnfläche, die wiederum nach Einwohnergröße der Gemeinde gestaffelt ist.

II. Inhalt der Änderung

Um das vorgesehene Gebäude mit 3 Miet- und 3 Spzialwohnungen erstellen zu können, war es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung soll jedoch keine erhöhte Nutzung des Grundstücks ermöglicht werden, deshalb bleiben Grundflächenzahl, Geschoßzahl, Dachneigung, Gebäudehöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut und die Baugrenzen unberührt. Für die Mietwohnungen und die Sozialwohnungen sollen jeweils gesonderte Eingänge und Treppenanlagen geschaffen werden, außerdem sollen die Mietwohnungen und die Sozialwohnungen von 2 verschiedenen Eigentümern gebaut werden, die sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammengeschlossen haben. Die Zulassung eines Doppelhauses berührt städtebauliche Belange nicht, da direkt im Osten angrenzend eine Reihenhausbebauung zulässig und in Vorbereitung ist, auch südlich des Änderungsgebietes befinden sich Hausgruppen.

Weiter war die Drehung der Firstrichtung erforderlich, um eine Angleichung an die vorgesehenen Reihenhäuser vorzunehmen, aber es wechselt in diesem Straßenzug ohnehin die Firstrichtung fünfmal von Ost-West nach Nord-Süd.

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze sollen auf der Nordseite der Grundstücke 790 und 790/1 geschaffen werden. Der vorgesehene verbindliche Standort für Garagen und Stellplätze konnte aufgehoben werden, da die damit bezweckte Erzielung von Pflanzflächen zur durchgehenden Begrünung der Bischof-Gebhard-Straße trotzdem gewährleistet ist.

Ausgefertigt:
Owingen, den 17. April 1990

Gemeinde Owingen Bodensee-Kreis

(Reiner)
Bürgermeister