

# BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS GEBIET "LANGENARGEN-MITTE"

Gemeinde Langenargen - Bodenseekreis - Baden-Württemberg

Begründung zum Bebauungsplan vom 12.07.1982

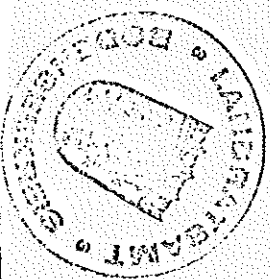
§ 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 8 BBauG

1. Grundlage der Bebauungsplan-Ausarbeitung sind die der Gemeinde vorliegenden Vorentwürfe der Freien Architekten Maier, Siegmann, Kallina und Hillebrand sowie ein vorliegendes Modell im Maßstab M 1:500 und die vom Gemeinderat bis zum heutigen Datum getroffenen Aussagen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Langenargen beschloß die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Langenargen Mitte", da nach einem Eigentumswechsel in diesem Gebiet eine für den Kernbereich Langenargens stadtbildwirksame, jedoch bau- und nutzungstechnisch untragbare bestehende Bebauung durch ein Neubauvorhaben relativ großen Umfangs ersetzt werden soll.

Hinzu kam das Bedürfnis der Gemeinde, die in diesem Bereich unzulängliche Verkehrssituation zu verbessern. Da bei den sich in privater Hand befindlichen bestehenden Gebäuden innerhalb des Plangebiets ebenfalls im Laufe der nächsten Jahre Umbaumaßnahmen möglich sind, ist es der Gemeinde ein Bedürfnis, durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan auf die zukünftige wirtschaftliche, verkehrstechnische und städtebauliche Entwicklung des Kernbereichs Einfluß nehmen zu können. Die Sicherung des Charakters des Zentrums der Gemeinde sowie die Verbesserung der Verkehrssituation ist als direktes öffentliches Interesse anzusehen.

2. Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes der Gemeinde vom 27.04.1978. Abweichungen treten lediglich in geringfügigem Umfang hinsichtlich der Widmung, Ausbildung und Dimensionierung der Verkehrsfläche der Oberen Seestraße auf. Das Objekt steht auch in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für die Gemeinde, die eine Sicherung der bestehenden wirtschaftlichen Situation und des Charakters empfiehlt.



3. Die durch die Planung betroffene Landesstraße L 334 wird durch die Festsetzungen gegenüber dem heutigen Zustand verbessert. Außerdem betreibt die Gemeinde derzeit ein Umwidmungsverfahren, innerhalb dessen die Landesstraße L 334 eine Ortsstraße werden soll. Die Verhandlungen mit dem Straßenbauamt und anderen Behörden sind im Gange und es ist mit einem positiven Bescheid zu rechnen.

Landratsamt Bodenseekreis  
Friedrichshafen, den 24. JAN. 1983

4. Die an den räumlichen Geltungsbereich anschließenden Baugebiete sind durch Verkehrsflächen davon getrennt, so daß eine unmittelbare Berücksichtigung angrenzender Baukörper oder Baumöglichkeiten nicht erforderlich ist. Eine maßstäbliche Abstimmung der geplanten Bebauung zu den umgebenden Baugebieten ist jedoch bei der Planung erfolgt.
5. Das Planungsgebiet ist durch das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz ausreichend erschlossen. Änderungen oder Umbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Gegebenenfalls wird eine Umformerstation (Trafo) von dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen im Gebiet MK<sub>1A+1B</sub> gefordert. Diese Forderung ist bei der Neubauplanung zu berücksichtigen. Der Anschluß der Gebäude und der Stellplätze an die Verkehrsflächen ist gesichert.
6. Im Planungsgebiet wird das Bauland einerseits als sonstiges Sonderbaugebiet definiert (§ 11 BauNVO), um die bestehende Nutzung festzuschreiben und um speziell im Sondergebiet SO<sub>1</sub> den Bau von Ferien- und Zweitwohnungen zu verhindern, andererseits als Kerngebiet, da ein Bedürfnis auf höhere Nutzung der Grundstücke aus Gründen des städtebaulichen Maßstabes und der Relation der Grundstückspreise zur Wirtschaftlichkeit diese Nutzung erforderlich erscheinen lassen.

Im Gebiet MK<sub>1A+1B</sub> wurde ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit eingetragen, da die Schulstraße in diesem Bereich bereits eine sehr geringe Breite aufweist und die Anordnung eines Gehweges außerhalb der Parzelle diese Situation nur verschlechtern würde. In diesem Gebiet ist die Erdgeschoßzone nur für Ladennutzung oder ähnl. vorgesehen, um eine möglichst hohe Attraktivität in diesem Teil des Zentrums zu erreichen. Ebenso ist eine Fußgängerpassage in diesem Baublock vorgesehen, deren genaue Lage jedoch nicht zwingend festgeschrieben wird. Abweichend gegenüber dem Bebauungsplan kann sie max. 10 m nach Nord-Westen verlegt werden; ihr lichter Durchgang muß jedoch mind. 2,00 m betragen.

Die neu zu planenden Baumassen gliedern sich von ihrer Dimensionierung und Anordnung harmonisch in die besteh. Bebauung ein. Einzelheiten der Ausführung und Gestaltung sowie die Gesamtkonzeption sind noch mit dem Denkmalamt abzuklären.

In den Gebieten SO<sub>1</sub> und MK<sub>1A+1B</sub> nimmt der vorliegende Bebauungsplan Eingriffe in die bestehenden Eigentumsverhältnisse vor. Diese Eingriffe erscheinen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen unbedingt erforderlich. Die genauen Einzelheiten sind zwischen der Gemeinde und den Eigentümern so zu regeln, daß ein bodenordnungsrechtliches Verfahren (Abtretung von Grundstücksflächen an die Gemeinde) durchführbar ist.

