

Gemeinde Langenargen Bodenseekreis

Begründung und Erläuterung

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bierkeller"

Geltungs- bereich	<p>Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 2.59 ha</p> <p>Sein räumlicher Geltungsbereich wird begrenzt im Osten durch die Friedrichshafener Straße (L 334), im Süden durch die Ortsrandbebauung der Flurstücke Nr. 139, 141, 820 und 821, im Westen durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flurstücke und im Norden durch ein angrenzendes bebautes Gebiet.</p>
Bauleit- planerischer Rahmen	<p>Der Bebauungsplan basiert auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kreßbronn - Langenargen vom 15.06.78</p> <p>In diesem Flächennutzungsplan ist für das Gelände der ehemaligen Obstverwertung (Flurstück Nr. 690 und 813) Mischgebiet (MI) festgesetzt. Durch Beschluß des Gemeinderats vom 28.05.84 soll für diese Fläche die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GE e) durch Änderung des FLNPL. aufgenommen werden. Das Verfahren läuft.</p>
Erfordernis der Planung und ihre Grundzüge	<p>Das Plangebiet enthält vier in ihrer Nutzung unterschiedliche Bereiche.</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf den Flurstücken 690 und 813 befinden sich die Betriebsgebäude der ehemaligen Obstverwertungsanlage. Durch Betriebsverlagerung ist die Anlage seit mehreren Jahren stillgelegt und wird nur noch als Lagerstätte genutzt. Es liegt im Interesse der Gemeinde, die künftige Nutzung dieses Bereichs durch den Bebauungsplan so zu regeln, daß eine gewerbliche Nutzung aus Immissionsschutzgründen nur noch in eingeschränkter Form möglich ist, gleichzeitig jedoch betriebliche Entwicklungschancen gegeben werden. <p>Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudedimensionen kann nach Ansicht der Genehmigungsbehörde aus städtebaulichen Gründen anstatt Mischgebiet (MI) nur Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt werden.</p>

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) und die Festsetzung von Grenzwerten für die Schallimmission regeln die Art der baulichen Nutzung. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die angrenzenden Flächen nördlich und östlich durch die Schallimmission der L 334 vorbelastet sind.

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt über die bestehende nördliche Zufahrt, die südliche Zufahrt wird aus Gründen der Verkehrssicherheit geschlossen.

2. Der Bestand des Schießstandes auf dem Flurstück 814 soll durch die planerischen Festsetzungen nach der Art der Nutzung ausdrücklich gesichert werden.

Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten sind durch geringe Ausdehnung der bisher bebauten Flächen gegeben. Die für den Betrieb der Anlage erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf dem Flurstück Nr. 820 vorgesehen.

3. Auf den Flurstücken 812/3, 812/4, 812/5 entstehen, als eingeschränktes Gewerbegebiet, drei Neubauparzellen. Durch die Ausweisung eines eingeschr. Gewerbegebiets soll verhindert werden, daß neben dem Schießstand auf einer oder mehreren Teilflächen eine reine Wohnnutzung entstehen könnte, die mit der umliegenden Nutzung unverträglich wäre.

Die Erschließung dieser Grundstücke soll vorläufig über den Föhrenweg und die Parzelle 812/1 erfolgen. Nach Fertigstellung der geplanten Erschließungsstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) muß die Zufahrt über diese Straße erfolgen.

4. Die südlich des Schützenweges gelegenen Grundstücke, auf denen sich zur Zeit ein Wohnhaus und eine Gaststätte mit Wohnung befinden, erhalten unter der Festsetzung Mischgebiet (MI) die Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung.

Durch eine vorgeschlagene Neuregelung der Grundstücksgrenzen zum Flurstück 820 soll dabei die Zufahrt zum Gebäude 139 vom Schützenweg ermöglicht werden. Die Zufahrt zu dieser Parzelle von der Friedrichshafener Straße ist zu schließen.

Verkehrsschließung

Die im Flächennutzungsplan enthaltene Freihaltestraße der L334 neu ist im Bebauungsplan nachrichtlich enthalten. Bei Ausbau der L 334 neu soll der Schützenweg als Verbindungsstraße dienen. Die Anfahrtswinkel an der Einmündung des Schützenweges und der nördlichen Grundstückszufahrt wurden entsprechend den örtlichen Sichtverhältnissen auf 3 x 100 m bzw. 10/100 m festgelegt.

Nördlich der Gaststätte Bierkeller sind beiderseits des Schützenweges Bushaldebuchten für den Schülerbusverkehr vorgesehen.

Die im Westen an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen bis zur Trasse der L 334 neu sollen bei einer späteren Bebauung eine separate Erschließung erhalten.

Die provisorische Erschließung des Teilgebiets 3 muß dann von dieser Straße aus erfolgen.

Rad- und Fußwegverbindungen bestehen entlang der L 334 alt außerhalb des Geltungsbereichs. Der Schützenweg erhält einseitig einen Gehweg. Die Verbindung über die Friedrichshafener Straße besteht über eine Fußgängerfurt.

Notwendige KFZ-Stellplätze sollen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angelegt werden können.

Grünordnung

Die Festsetzungen beabsichtigen den Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und eine Eingrünung des Betriebsgeländes der ehemaligen Obstverwertung und des Schießstandes. Der Grünstreifen an der Nordseite des Plangebietes soll als optische Trennlinie erhalten bleiben.

Immissionsschutzmaßnahmen

Zum Schutze der dem Gewerbegebiet benachbarten Flächen sind im Textteil zum Bebauungsplan Grenzwerte der zulässigen Schallimmissionen festgesetzt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Umlegung

Die Ausweisungen der baulichen Nutzung entsprechen den Grundstücksverhältnissen, so daß eine Umlegung nicht erforderlich wird.

Flächenbilanz zum Bebauungsplan

Fläche des Plangebiets	2,621 ha
Erschließungsfläche	0,104 ha
Nettobauland	2,517 ha

Kosten der Erschließung

a) Verkehrserschließung
Ausbau des Schützenweges
und Föhrenweges
Voraussichtliche Kosten DM 73.000,--

b) Entwässerung

Beseitigung der Schmutzwässer
über vorhandene Ortskanalisation
Das Regenwasser kann Übergangs-
weise über eine Versickerung
außerhalb der Wasserschutzzone
beseitigt werden. Die Regenwasser-
kanalisation ist später zu vervoll-
ständigen.

Voraussichtliche Kosten ein Plan- DM 60.000,--
gebiet

c) Wasserversorgung außerhalb des
Plangebiets DM 450.000,--

Die Wasserversorgung erfolgt über
die vorhandenen öffentlichen
Leitungen. DM 37.000,--

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt
durch die Gemeinde Langenargen im Rahmen der Finanz-
und Haushaltsplanung. Die Abrechnung der Erschließungs-
kosten erfolgt nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes
und der Erschließungssatzung der Gemeinde Langenargen.

aufgestellt: 03.09.84
ergänzt : 07.03.85
ergänzt : 19.09.85
Stand : 27.01.86
Wund + Partner
Friedrichshafen

Langenargen, 27.01.1986


Müller
Bürgermeister