

4. BEGRÜNDUNG

4.1. Erfordernis der Planung

Zur Verhinderung einer „Industriebrache“ auf dem „Krayer-Areal“ ist eine Überplanung erforderlich.

4.2. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des objektbezogenen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung einer Fläche für Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit offenen Stellplätzen, einer Fläche für eine Bebauung mit Wohnungen & Büros, sowie einer Tiefgarage und einer Fläche für ein Buswartehäuschen mit Infoeinhäusung geschaffen werden. Pflanzgebote sollen die Begrünung des Plangebietes ordnen.

4.3. Inhalt der Planung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Mischgebietnutzung soll als eingeschränktes Mischgebiet festgeschrieben werden, um den jeweiligen Teilbereichen des Plangebietes sinnvolle Nutzungen zuzuweisen und insgesamt eine Durchmischung zu erhalten, sowie die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Teil der Gemeinde zu verhindern.

4.3.1.1 M i e 1

Im eingeschränkten Mischgebiet 1 sollen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 & 3 BauNVO eine Wohn-, Geschäfts- und Büronutzung, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgeschrieben werden, da im Süden und Westen des Plangebietes ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist und deshalb aus Gründen der Emissionsminimierung (Schall, Geruch, usw.) andere Nutzungen wie z.B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige Gewerbe, usw. ausgeschlossen werden sollen.

Vergnügungsstätten sollen hier ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO aus Emissionsgründen ausgeschlossen werden, um Abends und in der Nacht keinen zusätzlichen Zielverkehr zu erzeugen. Eine Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist aus den genannten Gründen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

4.3.1.2 MI e 2

Im eingeschränkten Mischgebiet 2 sollen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 2 & 3 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, sowie eine Geschäfts- und Büronutzung festgeschrieben werden, da diese im Plangebiet nahezu alle Restflächen als erforderliche Stellplätze benötigen, sollen andere Nutzungen ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten sollen hier ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO aus Emissionsgründen ausgeschlossen werden, um Abends und in der Nacht keinen zusätzlichen Zielverkehr zu erzeugen. Eine Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist aus den genannten Gründen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Die Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche gemäß 2.2.2.5 ist durch die Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen.

4.3.1.3 MI e 3

Im eingeschränkten Mischgebiet 3 sollen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO ausschließlich die Nutzung der Anlage als Buswarteeinhausung in Kombination mit einer Informationsstelle für die Gemeinde Langenargen festgeschrieben werden, da sich andere Nutzungen wegen der geringen Fläche der Nutzungsabgrenzung bzw. der im zeichnerischen Teil dargestellten geringen überbaubaren Fläche ausschließen.

Vergnügungsstätten sollen hier ebenfalls gemäß § 4a Abs. 3 BauNVO aus Emissionsgründen ausgeschlossen werden, um Abends und in der Nacht keinen zusätzlichen Zielverkehr zu erzeugen. Eine Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ist aus den genannten Gründen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

4.3.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3.2.1 Maß der baulichen Nutzung MI e 1

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt. Es gilt hier das Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse mit 3 Vollgeschossen. Zusätzlich wird festgelegt, die Höhe der baulichen Anlagen, da diese über die Anzahl der Vollgeschosse nach gültiger Landesbauordnung nicht mehr festgelegt ist. Die Wandhöhe wird auf 10,75 m und die Firsthöhe auf 13,25 m festgelegt.

Ein fester unterer Bezugspunkt stellt die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss dar. Von dieser festen Größe aus wird die Wandhöhe gemessen. Es ist deshalb erforderlich, die Lage der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss über NN festzulegen.

Zur eindeutigen Regelung des Bebauungsgrades wird die Grundfläche

festgelegt und auf 1280,00 qm festgeschrieben. Zudem wird die Geschossfläche auf 2750 qm festgeschrieben. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei der Bebauung einzuhalten.

4.3.2.2 Maß der baulichen Nutzung Ml e 2

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt. Es gilt hier das Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss. Zusätzlich wird festgelegt, die Höhe der baulichen Anlagen, da diese über die Anzahl der Vollgeschosse nach gültiger Landesbauordnung nicht mehr festgelegt ist. Die Wandhöhe wird auf 6,00 m und die Firsthöhe auf 6,75 m festgelegt.

Ein fester unterer Bezugspunkt stellt die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss dar. Von dieser festen Größe aus wird die Wandhöhe gemessen. Es ist deshalb erforderlich, die Lage der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss über NN festzulegen.

Zur eindeutigen Regelung des Bebauungsgrades wird die Grundfläche festgelegt und auf 1660,00 qm festgeschrieben. Zudem wird die Geschossfläche auf 1660 qm festgeschrieben. Des weiteren wird die reine Verkaufsfläche (ohne Nebenräume) auf 1050,00 qm festgeschrieben. Die Verträglichkeit von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit einer Verkaufsfläche gemäß 2.2.2.5 ist durch die Auswirkungsanalyse der GMA nachgewiesen. Der Non-Food-Anteil des Angebots im Lebensmittelmarkt wurde auf Grund der Auswirkungsanalyse der GMA, sowie der Stellungnahmen daraufhin des Regionalverband Bodensee-Oberschwaben und des Regierungspräsidium Tübingen auf weniger als 10 % der Verkaufsfläche festgeschrieben.

Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei der Bebauung einzuhalten.

4.3.2.3 Maß der baulichen Nutzung Ml e 3

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt. Es gilt hier das Höchstmaß für die Zahl der Vollgeschosse mit 1 Vollgeschoss. Zusätzlich wird festgelegt, die Höhe der baulichen Anlagen, da diese über die Anzahl des Vollgeschosses nach gültiger Landesbauordnung nicht mehr festgelegt ist. Die Gebäudehöhe wird auf 3,20 m festgelegt.

Ein fester unterer Bezugspunkt stellt die Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss dar. Von dieser festen Größe aus wird die Wandhöhe gemessen. Es ist deshalb erforderlich, die Lage der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss über NN festzulegen.

Zur eindeutigen Regelung des Bebauungsgrades wird die Grundfläche festgelegt und auf 25,00 qm festgeschrieben. Die gesetzlichen Grenzabstände sind bei der Bebauung einzuhalten.

4.3.3 Bauweise

4.3.3.1 Bauweise MI e 1 & MI e 2

Hier wird eine abweichende Bauweise festgelegt, diese wird mit einer Maximallänge begrenzt und richtet sich nach der Anzahl der Wohnungen und Büros pro Geschoss bzw. nach der Größe des Lebensmittelmarktes.

4.3.3.2 MI e 3

Die offene Bauweise wird festgelegt, damit die Länge des Gebäudes im MI e 3 nicht überhand nimmt.

4.3.4 Offene Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze

Offene Stellplätze sind, sowohl in der überbaubaren als auch in der nicht überbaubaren Fläche, zulässig. Tiefgaragenstellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche angeordnet werden.

4.3.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden objektbezogen auf die Lebensmittelmarkt-, Wohn- & Bürogebäude und Buswarte- & Infoeinhausungsnutzung ausgewiesen.

4.3.6 Verkehrsplanung

Die Verkehrsplanung beruht auf dem Straßensystem, das bisher angelegt ist. Die Straßen "Bahnhofstrasse", „Eisenbahnstrasse" und "Hermannstrasse" dienen zur Erschließung des Bebauungsplangebietes.

4.4. **Vorbereitende Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist das "Kraye-Areal" bisher als Mischgebiet dargestellt. Das neue, eingeschränkte Mischgebiet ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (siehe § 8 Abs. 2 BauGB).

4.5. **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Die Grundstücke sind im Besitz der Firma Franz Jos. Kraye GmbH & Co. KG und werden von der zukünftige Bauherrschaft erworben. Die Grundstücke sind derzeit baurechtlich dem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

4.6. **Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 7.720 qm. Er wird begrenzt
im Norden durch Flst. Nr. 1500/1,
im Westen durch Flst. Nr. 1396/4, 1399/4, 1402 & 1402/2, 1402/1

im Süden durch Flst. Nr. 1395/1 & 1395,
im Osten: durch Flst. Nr. 1397/2, 1399/2, 1403/1, 1402/4 & 1402.

4.7. Auswirkungen der Planung

4.7.1 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrstechnischer Hinsicht noch angepasst werden, da für die Linksabbieger in der „Eisenbahnstrasse“ eine Abbiegespur eingefügt werden muss und somit die Bushaldebucht und der Gehweg nach Süden auf das Plangebiet verschoben werden. Wegen der Ein- und Ausfahrt zu den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes wird die Herrmannstrasse teilweise nach Osten auf das Plangebiet verbreitert.

4.7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Langenargen. Die Stromversorgung erfolgt durch die EnBW. Die Versorgung mit Gas wird vom privaten Unternehmen "Thüga" organisiert. Zur Beseitigung des Abwassers und des Regenwassers erfolgten die Anschlüsse an das bestehende Kanalsystem.

4.7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung bei dem eine Umweltprüfung und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist. Die geplanten Maßnahmen stellen eine Verbesserung des derzeitigen Ist-Zustandes dar, z.B. offenporige Stellplätze, Regenwasserabsetzbecken, extensive Dachbegrünung, ausgewiesene Grünflächen und Pflanzgebote.

4.7.4 Bodenordnung

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich. Die Fläche liegt im Eigentum der Firma Franz Jos. Kraye GmbH & Co. KG.

4.8. Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für die erforderlichen Erschließungen werden vom Erschließungsträger übernommen.

Langenargen, den 26.01.2009

Müller
Bürgermeister

Ausgefertigt!
Langenargen, den

Müller
Bürgermeister

12 7. JAN. 2009