

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan „Ludwig-Dürr-Weg“ in der Gemeinde Langenargen (Bodenseekreis)

1. Grund der Planaufstellung

Da die bisherige Nutzungsbestimmung Sondergebiet „Bund“ hinfällig ist und sich das Grundstück in einer Baulücke befindet, liegt es nahe, dieses einer bedarfsgerechten Nutzung zuzuführen.

Die Bebaubarkeit im Sinne des § 34 BauGB ist gegeben. Die Größe des Grundstückes veranlasst die Gemeinde jedoch, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Für Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise im unteren Preissegment besteht erhebliche Nachfrage.

Die vorhandene Angebotssituation im Ort ist bisher unzureichend.

2. Übergeordnete Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn - Langenargen weist den Bereich als Sondergebiet „Bund“ aus. Durch die fortgeschrittene Entwicklung seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes kann der ein allgemeines Wohngebiet festsetzende Bebauungsplan jedoch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Eriskirch - Kressbronn - Langenargen ist zu gegebener Zeit anzupassen.

3. Abgrenzung des Plangebiets

Der Gestaltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt

- im Süden durch Flst. Nr. 353 Ludwig-Dürr-Weg einschließlich
- im Osten durch Flst. Nr. 351 Rosenstr. ausschließlich
- im Norden durch Flst. Nr. 360/3, 360/2, 476, und 360/6 ausschließlich
- im Westen durch Flst. Nr. 365, 300/1 und 300 Untere Seestr. ausschließlich.

4. Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet wird einseitig durch eine öffentliche Grünfläche und 3-seitig von vorhandener Wohnbebauung begrenzt.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist, mit der geplanten Bebauung ein Bindeglied zwischen den vorhandenen, extrem unterschiedlichen Baumassen zu schaffen und gleichzeitig eine vorhandene Baulücke zu schließen.

4.1. Nutzung

Das Plangebiet weist im wesentlichen Wohnnutzung auf. Konzipiert wurde eine flächenschonende Bebauung.

In drei Hausgruppen, von Westen beginnend, werden 12 Wohneinheiten untergebracht. Daran anschließend folgen 2 Doppelhäuser und den östlichen Abschluß bildet ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen und Ladenflächen im Erdgeschoss, die der Versorgung des Gebietes dienen. Innerhalb der Hausgruppen und Doppelhäuser ist im Regelfall nur 1 Wohnung pro Gebäude und Grundstückseinheit zugelassen.

Die Nutzung in Form von Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben wird der verdichteten Bebauungsstruktur wegen nicht zugelassen. Sie ist mit der ausschließlichen Nutzung durch Doppelhäuser, Hausgruppen und einem Mehrfamilienhaus nicht in Einklang zu bringen.

Auch die der Bebauungsdichte notwendige Anzahlbegrenzung der Pkw-Stellplätze ist Grund für die Nutzungseinschränkung.

4.2. Erschließung

4.2.1. Verkehr

Das Plangebiet ist südlich und östlich durch vorhandene tangierende Straßen, Ludwig-Dürr-Weg und Rosenstraße, äußerlich erschlossen.

Der bisher in einer unzureichenden Breite ausgebaute Ludwig-Dürr-Weg wird im Zuge der Baumaßnahme verbreitert.

Die innere Erschließung für die Doppelhäuser und Hausgruppen erfolgt durch private Stichstraßen und Wege über den Ludwig-Dürr-Weg.

Die Anordnung der Stichstraßen ermöglicht nicht nur die Zufahrt zu sämtlichen Privatgrundstücken, Garagen und Stellplätzen, sondern gemeinsam mit den Stichwegen werden sämtliche Grundstücks- und Gartenflächen direkt erreicht (bis auf eine Ausnahme).

Die Erschließung des Mehrfamilienhauses und die Zufahrt zu der Tiefgarage erfolgt über die Rosenstraße.

4.2.2. Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Doppelhäuser und Hausgruppen erfolgt oberirdisch. Pro Gebäudeeinheit ist eine Garage und ein offener Stellplatz geplant. Die Unterbringung der Stellplätze für das Mehrfamilienhaus und den Laden erfolgt innerhalb einer Tiefgarage und für den Kurzparkbereich oberirdisch.

4.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch das vorhandene Netz gesichert.

4.3. Bebauung

Die Umgebungsbebauung wird durch extreme Baumassenkontraste geprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Einfamilienhäuser, als auch Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 4 Geschossen und einer Gebäudelänge von bis zu 52 Meter.

Mit einer 2-Geschossigkeit und angepasster Dachform und Dachneigung, stellt die Planung ein Bindeglied zu der vorhandenen, extrem unterschiedlichen, Bebauung dar.

Bei der Stellung der Gebäude wurde die Struktur der umliegenden Bebauung fortgesetzt.

Die Orientierung nach Südwesten und Südosten soll die Nutzung von passiver (Verglasungsflächen) als auch aktiver (Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) solarer Energie ermöglichen.

4.3.1 Die Planung bildet einen Abschluß einer Quartierbebauung, die durch vorhandene, große und einheitlich gestaltete Baukörper geprägt ist.

Da die neue Bebauung jedoch überwiegend in kleine Grundstückspartellen aufgeteilt wird, kommt der einheitlichen Gestaltung innerhalb eines Doppelhauses und einer Hausgruppe besondere Bedeutung zu. Dies bezieht sich insbesondere auf die Dachneigung, Dachdeckung, Dachrand- und Firstausbildung und die Aussenwandfarbe.

4.4. Freiflächen

Die Beschränkung der Wohneinheiten und die Anordnung einer erdüberdeckten Tiefgarage minimieren den Freiflächenverbrauch für fahrenden und ruhenden Verkehr. Die befestigten Flächen der inneren Erschließung werden mit wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen werden mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste bepflanzt.

5. Auswirkung der Planung

5.1. Auf den Naturhaushalt -

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung § 8 u. 8a BNatschG

Bei der Bebauung handelt es sich um eine Maßnahme im Sinne des § 34 BauGB. Eine Eingriffsregelung ist nach § 8a BNatschG nicht erforderlich.

Um die Verdichtung und Versiegelung in vertretbaren Grenzen zu halten, wurden Einzelbaufenster als überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen und über die Begrenzung der Wohneinheiten und der Anordnung einer erdüberdeckten Tiefgarage ein Minimum an Flächenverbrauch für fahrenden und ruhenden Verkehr erreicht.

5.2. Auf die Wohnungssituation

Durch die geplanten Wohngebäude sind ca. 24 zusätzliche Wohneinheiten im Plangebiet zu erwarten. Dies entspricht etwa 75 zusätzlichen Einwohnern.

5.3. Auf den Verkehr

Durch die Wohnbebauung und den Laden ist mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 54 PKW zu rechnen.