

Datei-Nr.: BP-87037.TXT

B E G R Ü N D U N G

BEBAUUNGSPLAN "STÄDTLE" / GEMEINDE LANGENARGEN

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden inkl. der Klosterstraße
- Im Westen inkl. der Oberdorferstraße
- Im Süden inkl. der Schulstraße
- im Osten bis an die Bahnhofstraße

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im März des Jahres 1984 wurde die Gemeinde mit dem Gebiet "Langenargen - Städtle" in das Wohnumfeldprogramm (WUP) des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Nach dem Maßnahmenkonzept waren folgende gemeindliche Investitionsmaßnahmen vorgesehen:

- Neugestaltung der Straßenräume,
- Schaffung verkehrsberuhigter Zonen,
- Ausbau der Fußwegverbindungen,
- Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen und Gebäude (evtl. Ersatzbauungen);
- Errichtung von Bewohnergaragen.

Die Landesrichtlinien zur Durchführung des Wohnumfeldprogrammes fordern die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der für dieses Gebiet bislang nicht vorlag. Mit dem Bebauungsplan soll in erster Linie der jetzige Bestand gesichert werden. Als Vorbereitung für den Bebauungsplan wurde ein Gutachter-Wettbewerb ausgeschrieben, der auch die Freiflächengestaltung "Marktplatz, Münzhof" mitbeinhaltete. Der Obergutachter empfahl, die weitere Planung für das Gebiet "Städtle" auf der Basis des vorliegenden Entwurfes durchzuführen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat bereits am 27.06.86 für das Gebiet den Erlaß einer Veränderungssperre beschlossen.

3. EINFÜGUNG IN DIE FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Die Planung ist aus dieser Nutzungsdarstellung zum Teil als Allgemeines Wohngebiet entwickelt, zum Teil als Besonderes Wohngebiet.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

4.1 Generell

Das Plangebiet ist geprägt durch eine spannungsvolle Zweipoligkeit:

- dem "Städtle" mit seiner geschlossenen barocken Bauweise
- dem ehemaligen Dorf mit seiner durchgrünten offenen Bauweise

Ziel der Planung ist es, soweit möglich dieses enge Nebeneinander ortsprägend auch für die Zukunft zu erhalten.

4.2 Nutzung

Das Plangebiet weist demgemäß auch unterschiedliche Nutzungscharaktere auf:

- landwirtschaftliche Nutzung im nordöstlichen Bereich mit einer Hofstelle
- Wohnnutzung im nördlichen Bereich, mit 2 ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen
- beginnende Mischnutzung mit einigen Läden entlang der Münzhofstraße

dichte Mischnutzung mit durchgängiger Ladennutzung im Erdgeschoß entlang der Schulstraße und Bahnhofstraße.

Ziel der Planung ist es, eine lebendige Nutzungsmischung zu erhalten. Entlang der Münzhofstraße sollte sich als Erweiterung des zentralen Bereiches die Dienstleistungsnutzung ausdehnen können, jedoch nur unter Erhalt einer ausreichenden Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der beschränkten verkehrlichen Anbindung. Aus diesen Gründen ist der Bereich der verdichteten Mischnutzung als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen. Nachdem im Bebauungsplan die langfristige Nutzung darzustellen ist, wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle dessen Grundstück als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

4.3 Verkehr

- Fahrverkehr

Das Verkehrsnetz ist im Bestand gekennzeichnet durch die einrahmenden Hauptschließungsstraßen, sowie ein inneres Netz von Verkehrsflächen als Mischflächen ohne Trennung von Fahrverkehr und Fußgänger. Die Schulstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Das Zitronengässle fungiert als Erschließungsachse für die jeweiligen Geschäfte.

Problematisch zeigt sich :

- das eng beschränkte öffentliche und private Parkplatzangebot
- der zunehmende Verkehr im Bereich von Hirsch- und Münzhofstraße, insbesondere die Einbiegung für größere Fahrzeuge in die Oberdorfer Straße.

Ziel der Planung ist eine Erweiterung des verkehrsberuhigten Bereiches in die Zone Münzhofstraße und Hirschweg sowie der Zufahrten zur Schulstraße, um hier die Verkehrsdichte zu reduzieren und ein angemessenes Wohnumfeld entstehen zu lassen.

Die Einmündung der Münzhofstraße in die Oberdorfer Strasse soll leicht aufgeweitet werden, um hier den erforderlichen Abbiegevorgang in die Einbahnstraße zu erleichtern.

Die Stellplatzsituation kann, wie es sich im Verfahren zeigt, nicht im Plangebiet gelöst werden. Hier stellen nahegelegene öffentliche Parkplätze sowie Ablösungsvereinbarungen für private Stellplätze den einzigen gangbaren Lösungsweg dar.

In diesem Rahmen ist zur Zeit eine Tiefgarage unter dem nahegelegenen Feuerwehrplatz Oberdorfer Straße in Erstellung, zusätzlich zu dem Tiefgaragenstandort neben der Sparkasse.

- Fußgängerverkehr

Das bestehende Fußwegnetz nutzt sowohl Gehwegflächen, als auch bestehende Verkehrsmischflächen. Gesonderte Fußwege gibt es aus der Klosterstraße Richtung "Im Winkel" auf privater Fläche, sowie aus der Bahnhofstraße Richtung "Im Winkel" sowie Schulstraße.

Ziel der Planung ist neben dem Erhalt eine Absicherung der wichtigen und vielbegangenen Wegverbindung Bahnhofstraße Richtung "Im Winkel".

4.4 Bebauung

Die Bebauung weist in dem Bereich "Städtle" nördlich der Schulstraße sowie südlich der Münzhofstraße einen nahezu geschlossenen homogenen Charakter auf, geprägt durch zweigeschossige Gebäude mit steiler Dachneigung und ähnlichen Fassadengliederungen in geschlossener Bauweise. Im Bereich der Straße "Im Winkel" ist eine besonders ansprechende eingeschossige Hausgruppe erhalten. Unglücklich wirkt dagegen das dreigeschossige Gebäude Nr. 1 im Verhältnis zur Nachbarschaft. Die Gebäude nördlich der Münzhofstraße weisen einen stark unterschiedlichen Charakter auf, von ehemals landwirtschaftlichen Gebäuden bis zu Wohnhäusern und Geschäftshäusern entlang der Bahnhofstraße.

Ziel der Planung ist es, die gegebenen Gebäudequalitäten zu erhalten und ein behutsames Einfügen von Neubauten und Erweiterungen vorzubereiten. Aus diesem Grunde sollen im Rahmen einer beschränkten Gestaltanalyse Gestaltungsmerkmale für die jeweiligen Bereiche erarbeitet und in einer parallel erstellten "Gestaltungssatzung" verankert werden..

4.5 Freifläche / Begrünung

Analog der Bebauung weisen auch die Freiflächen in ihrer Gestalt und ihrem Umfang unterschiedliche Charakter auf.

Der Bereich des "Städtle" - Schulstraße zeigt einen kleinstädtischen Charakter, eng bemessen, durch Einzelbäume akzentuiert. Öffentliche und halböffentliche Vorflächen der Häuser zeigen einen fließenden Übergang.

Der Bereich der Münzhofstraße "Im Winkel" ist besonders gekennzeichnet durch die noch vorhandenen Vorgärten. Der nördlich anschließende Bereich weist enge, großbemessene Freiflächen auf mit lockerem Baumbestand.

Ziel der Planung ist ein Erhalt der geschilderten besonderen Charakteristiken. Aus diesem Grund ist auch ein diesbezügliches Erhaltungs- und Pflanzgebot vorgesehen. Der Erhalt von Freiflächen kollidiert in der Ortskernlage immer mit Gebäudewünschen und Stellplatzflächen.. Dabei ist insbesondere wichtig, die optisch besonders ansprechenden und wirk-samen Freiflächen am Beginn des Hirschweges zu erhalten. Zusammen mit der vorhandenen Gebäudesubstanz wird hier noch der Eindruck "Dorf" vermittelt. Darüberhinaus sollten die Vorgärten im Bereich der Münzhofstraße so weit wie möglich erhalten bleiben.

5. UMLEGUNG / GRUNDERWERB

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Für die Erschließungsflächen ist z.T. ein Grunderwerb erforderlich.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Netz gesichert.

7. KOSTEN / FINANZIERUNG

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde entstehen, betragen für den Straßenumbau

Oberdorfer Straße 132 000,-- DM

verkehrsberuhigende Maßnahmen Münzhofstraße /Im Winkel 210 000,-- DM

Hirschweg 115 000,-- DM

Zitronengässle 83 000,-- DM

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Finanz- und Haushaltsplanung der Gemeinde.

8. HINWEIS

Diese Begründung wird dem oben genannten Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein.

Aufgestellt vom Planfertiger:

Gebilligt vom Gemeinderat:

Überarbeitung vom 02.11.1989

Kressbronn am 04. September 1989

Langenargen am 04.09.1989

FAKLER-BINDER DIPL. ING. SRL
FREIE ARCHITECTEN + STADTPLANER
7993 KRESSBRONN AM BODENSEE
HAUPTSTRASSE 34 TEL. 07543/6677



.....
Planer

.....
Bürgermeister