

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan

"FRIEDRICHSHAFENER STRASSE - UNTERE SEESTRASSE"

Gemeinde Langenargen / Bodenseekreis

1. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETS

Das Plangebiet ist wie folgt abgegrenzt

- im Nordwesten westliche Flurstücksgrenze der Friedrichshafener Straße
- im Südwesten Uferbereich Bodensee mit Teilflächen der Flurstücke 202, 209/1, 209/2, 247 und 251/2
- im Südosten Parkplatz Gemeinde Flurstück Nr. 198
- im Nordosten Flurstück 213 (Kindergarten),
Flurstück 550 (Gemeindezentrum)

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (3) BauGB von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das hierfür erforderliche öffentliche Interesse zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird wie folgt begründet:

Für ein im Plangebiet befindliches unbebautes Grundstück wurden der Gemeinde Planungs- und Bauabsichten geäußert. Bei näherer Beurteilung wurde deutlich, daß über das Grundstück hinaus ein städtebauliches Leitbild für das Plangebiet formuliert werden sollte. Der Bebauungsplan soll die rechtliche Grundlage für die angestrebte Entwicklung bilden.

3. EINFÜGUNG IN DEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet ist sowohl im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als auch in den vor der Genehmigung stehenden Fortschreibung als Wohnbaufläche ausgewiesen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNGEN

Das Baugebiet stellt einen sensiblen Bereich in der Ortslage dar. Es befindet sich zwischen dem städtisch strukturierten Bereich "Städtle" und dem "Unterdorf". Der Katasterplan aus dem Jahre 1898 stellt die Fläche noch als unbebaute Fläche dar. Aus der Unsicherheit über die räumliche Zuordnung ist zum Teil auch die Gestalt der vorhandenen Bebauung zwischen Friedrichshafener Straße und Unterer Seestraße zu erklären. Es sind Einfamilien- und Reihenhäuser ohne besonderen nachbarlichen Bezug, aber auch ohne inneren Bezug entstanden.

Aufgabe des Bebauungsplans soll es sein, für die zukünftige bauliche und freiräumliche Entwicklung ein Leitbild entstehen zu lassen. Das Leitbild geht von folgenden Zielsetzungen aus:

- die angestrebte Überbauung soll die vorhanden prägenden Siedlungsbereiche "Unterdorf" und "Städtle" in ihren Grenzen ablesbar lassen
- die vorhandene Bebauung soll möglichst integrierbar sein.

Im einzelnen sind die folgenden Zielsetzungen dem Bebauungsplan dargelegt:

4.1 Nutzung

Ausweisung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet, wobei eine Beschränkung der Nutzungen vorgesehen ist. Entsprechend dem bestehenden und angestrebten Gebietscharakter sollen Handwerksbetriebe ausgeschlossen werden. Für die geplanten Mehrfamiliengebäude ist eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten festgesetzt, um den Charakter der Umgebungsbebauung zu wahren und eine zu große verkehrliche Belastung der Plangebiete zu vermeiden.

4.2 Verkehr

Einen wichtigen Gesichtspunkt der Planung stellt die Gestaltung des öffentlichen Raumes dar. So soll die Untere Seestraße in diesem Abschnitt aufgewertet werden insbesondere durch Verbreiterung des nördlichen Gehbereichs und durch eine entsprechende Baumbepflanzung. Hierzu bedarf es jedoch des Erwerbs entsprechender Flächen zur Realisierung. Die Gestaltung des Straßenraums "Untere Seestraße" soll dazu beitragen, die Puffersituation zwischen dem Bereich "Städtle" und dem "Unterdorf" zu verdeutlichen.

Die Kreuzung mit der Friedrichshafener Straße soll eine eher platzartige Gestalt bekommen, die gleichzeitig den Verkehr in seinem Fahrfluß beruhigen soll. Die Planung ist mit dem Verkehrsgutachten von Prof. Schächterle abgestimmt. Die innere Erschließung im Bereich der bereits bebauten Grundstücke ist wie zur Zeit vorhanden mittels Geh- und Fahrrecht gesichert. Dies ermöglicht die Beschränkung auf eine Zufahrt von der Unteren Seestraße. Für die geplante Neubebauung mit einer größeren Zahl von

Wohneinheiten und entsprechendem Stellplatzbedarf zu rechnen. Aus städtebaulichen Gründen ist die Erstellung von Tiefgaragen erforderlich. Für die Grundstücke Flst. Nr. 196/2 und 196/6 ist eine gemeinsame Zufahrt von der Friedrichshafener Straße her vorgesehen.

4.3 Bebauung

Zur Findung einer geeigneten Gebäudestruktur wurden unterschiedliche Alternativen im Vorfeld erarbeitet. Die vom Gemeinderat ausgewählte Alternative sieht die Anordnung von zusätzlich höchstens 4 Einzelgebäuden vor.

Die Bebauung soll sich in ihren gestalterischen Zielvorstellungen an die ortsbildprägende Bausubstanz der Nachbarschaft anpassen. Dies sind längsgestreckte klar geformte Baukörper in zweigeschossiger Ausformung mit Steildachausbildung und Lochfassaden. Dies entspricht auch dem Bestand südwestlich der Unteren Seestraße.

Zur Erreichung einer gemeinsamen Gestaltebene ist die nähere Definierung bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Zum öffentlichen Straßenraum Untere Seestraße ist eine Baulinie festgesetzt zur Sicherung der angestrebten baulichen Raumkanten. Für Flst. 209/1 und 209/2 sind als Ausnahme Anbauten zulässig, die in Anbetracht des benachbarten Kulturdenkmals Kavalliersgebäude jedoch einer näheren Umgrenzung und Abstimmung bedürfen.

4.4 Freifläche

Die Gestaltung der Freifläche soll ebenfalls dem Charakter der Zwischenzone Rechnung tragen, wie dies hinsichtlich des Straßenraumes definiert wurde. Aus diesem Grunde wurde ein entsprechender Streifen entlang des Straßenbereichs als unüberbaubare Fläche für die Pflanzungen von Bäumen ausgewiesen. Ein Erwerb entsprechender größerer öffentlicher Flächen entlang des Straßenraums zeigt sich der Gemeinde nicht möglich.

5. UMLEGUNG / GRUNDERWERB

Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Für die dargestellte Umgestaltung des Straßenraumes ist jedoch der Erwerb privater Flächen erforderlich.

6. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende öffentliche Leitungsnetz gesichert.

7. STATISTIK

Plangebiet Fläche	0,9 ha
Anzahl der Wohneinheiten in Bestand	ca. 16 WE
Anzahl der neuen Wohneinheiten	ca. 24 WE
Bruttoeinwohnerdichte bei 3 EW/WE	133 EW/ha

8. KOSTEN / FINANZIERUNG

Die Anschlüsse für Wasser und Abwasser sind auf dem Grundstück bereits vorhanden. Kosten entstehen durch den Erwerb von Flächen für den Gehwegbereich und den Umbau des Straßenraumes.

Diese betragen ca. 200.000.- DM.

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

9. HINWEIS


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

Aufgestellt vom Planfertiger :

Gebilligt vom Gemeinderat :

Kressbronn am 01. 03. 1993
geändert am 14. 06. 1993
geändert am 20. 09. 1993

Langenargen 20. Sep. 1993


.....
Planer



..... Müller

Bürgermeister Bürgermeister

AUSGEFERTIGT:
Langenargen, den 21. 09. 1993


..... Müller

Bürgermeister