B E G R Ü N D U N G

zur 9. Änderung des Bebauungsplanes "Kaltbrunner Straße"

1. Erforderlichkeit der Planung:

Der Bebauungsplan "Kaltbrunner Straße" wurde am 22. Sept. 1973 in seiner 1. Fassung rechtskräftig. Mittlerweile sind 8 Bebauungsplanänderungen ergangen.

Der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplanes entspricht in Teilen nicht mehr den rechtlichen Anforderungen hinsichtlich Bestimmtheit und Konkretisierung. Um für die noch nicht bebauten Teile rechtlich klare Verhältnisse zu schaffen und eine verbindliche städtebauliche Ordnung vorzugeben, ist die grundlegende Änderung des Bebauungsplanes "Kaltbrunner Straße" im Rahmen eines Änderungsverfahrens erforderlich. Ohne definierte städtebauliche Vorgaben durch einen rechtsbeständigen qualifizierten Bebauungsplan besteht die begründete Gefahr unerwünschter und nicht verhinderbarer baulicher Entwicklungen.

Weitere Auslöser der Bebauungsplanveränderung ist die aktuell gewordene Bebauungsabsicht für ein noch unbebautes Grundstück mit 5.200 qm in der Mitte des Plangebietes. Auf diesem Grundstück ist ein bis zu 7-geschossiges Gebäude zulässig. Diese vor über 20 Jahren eingeführte Bebauung entspricht nicht mehr den städtebaulichen Leitbildern der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der Regelungen in § 42 BauGB wird eine Änderung dieser städtebaulich nicht mehr erwünschten und das Landschaftsbild beeinträchtigenden Bauformen angestrebt.

Desweiteren wird ein kleines an der Nord-Ost-Seite gelegenes Areal, das bisher mit einer Gewerbefläche überplant war, neu als Mischgebiet ausgewiesen. Dies ermöglicht verträglichere Lösungen zur angrenzenden Wohnbebauung. Für ein Gewerbegebiet wäre es, zugunsten der angrenzenden Wohngebiete, erforderlich, weitgehende einschränkende Regelungen zu treffen, die möglicherweise dann die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietstyps nicht mehr wahren.

Das außerhalb der Bebauungsplangrenze auf Flst. Nr. 1146 an die Höhrenbergstraße angrenzende Grundstück mit darauf ausgewiesenem Geh- und Fahrrecht wurde in den Bebauungsplanbereich einbezogen.

2. Ziele und Zwecke der Planung:

Die gemeindliche Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes orientiert sich, soweit möglich und vertretbar, an den bisherigen für das Gebiet angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen. Damit soll auch dem Vertrauen der Grundstückseigentümer in das Weiterbestehen des Bebauungsplanes, unabhängig der Regelungsmöglichkeiten nach § 39 und 42 BauGB, soweit vertretbar, Rechnung getragen werden.

Folgende wesentliche Ziele und Zwecke werden mit der Planänderung erstrebt:

- Anwendung der seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes in seiner Urfassung mehrfach geänderten Vorschriften des BauGB (früher Bundesbaugesetz), der Baunutzungsverordnung und Landesbauordnung sowie der Planzeichenverordnung,

- Konkretisierung der in der Urfassung teilweise nicht hinreichend bestimmten Rechtsvorschriften und zeichnerischen Einträge,

- Einschränkung von Mehrgeschoßbebauungen in der Zahl der Vollgeschosse,

- Regelung des Konfliktes zwischen dem Verkehrslärm der B 33 und der angrenzenden Wohnbebauung unter Berücksichtigung der rechtlich aktuellen schallschutztechnischen Anforderungen, an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,

- Ermöglichung von geneigten Dächern, auch in Bereichen, für die bisher allein Flachdachlösungen vorbehalten waren.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Die Bebauungsplanänderung kann aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Konstanz-Reichenau-Allensbach entwickelt werden. Die getroffenen Festsetzungen stimmen mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes überein.

4. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Das Plangebiet wird begrenzt wie im Plan dargestellt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 19 ha, davon sind ca. 16,6 ha Bauland und 2,4 ha öffentliche Verkehrs- und Grünflächen.

5. Besondere rechtliche Regelungen:

Im Bebauungsplangebiet liegt noch ein unbebautes Grundstück, auf dem eine bis zu 7-geschossige Bebauung möglich ist. Zwei Gebäude mit 7 Geschossen sind im Plangebiet verwirklicht. Diese Gebäude ermöglichen einerseits flächensparende Bauformen, stören aber andererseits das städtebauliche Bild im Plangebiet. Desweiteren ist die städtebauliche Gesamtansicht des Orts Allensbach insbesondere von Norden und Nord-Osten durch diese Gebäude in nicht günstiger Weise beeinflußt.

Um diese unerwünschten Auswirkungen durch weitere Gebäude nicht noch weiter zu verfestigen, wird für das Grundstück eine dreigeschossige bzw. viergeschossige Bebauung zugelassen. Im Rahmen der höchstzulässigen GFZ ist ein zusätzlich nutzbares flachgeneigtes Dach möglich, wenn gestalterisch der bisher im Gebietskern prägende Flachdachcharakter gewahrt wird. Dies entspricht im Grundsatz den Bebauungsvorgaben im westlich angrenzenden Bereich.

Für die Ermittlung der Geschoßflächenzahl wird im Plangebiet entsprechend den Festsetzungen von § 20 Abs. 3 S. 2 BauNVO die Geschoßfläche in Nichtvollgeschossen (z.B. Dachgeschossen, zurückgesetzten obersten Geschossen, Untergeschossen) für die Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche mitgerechnet.

Diese Festsetzung entspricht nicht den aktuellen gesetzgeberischen Intentionen des Wohnbauerleichterungsgesetzes und dem Bestreben, möglichst große Wohnbauflächen zu mobilisieren. Dem Ziel, auch den in Allensbach angespannten Wohnungsmarkt durch ein entsprechendes Wohnraumangebot zu verbessern, steht aber die konkrete Entwicklung des Baugebietes in den letzten zwei Jahrzehnten entgegen.

Fast ausnahmslos wurde der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche die jetzt zur Normierung vorgesehene Berechnungsweise zugrunde gelegt. Würde für wenige noch verbleibende Grundstücke davon eine Abweichung zugelassen, ist dadurch, unabhängig von seiner rechtlichen Durchsetzbarkeit, ein Vertrauensschaden nicht auszuschließen. Denn es kann nicht davon ausgegangen werden, daß in allen bisher nach alten Rechtsvorschriften bebauten Fällen nachträglich noch die Möglichkeit besteht, die mittlerweile eingetretenen gesetzgeberischen Erleichterungen auch tatsächlich auszuschöpfen.

In den Bereichen, in denen bisher zwingend Flachdachbebauung vorgeschrieben war, sollen künftig auch flachgeneigte Dächer möglich sein. Der vorhandene Flachdachcharakter der umliegenden Gebäude soll durch entsprechende Gestaltung auch bei geneigten Dächern optisch gewahrt bleiben, um ein einheitliches Bild zu erhalten. Eine flache Dachneigung ist mit dem bestehenden baulichen Flachdachbestand bauästhetisch vereinbar. Die Möglichkeit der Errichtung von geneigten Dächern entspricht bauphysikalisch vernünftigen Erwägungen. Geneigte Dächer lassen sich leichter und besser abdichten als Flachdächer.

Die höchstzulässige Dachneiung in dem bisherigen Flachdachbebauungsbereich wurde aus optischen Überlegungen differenziert. Bei annähernd quadratischen Grundrissen und größer als fünfgeschossiger Bebauung wurde eine flachere Neigung von 10° gewählt, während bei den rechteckigen Grundrissen und niederer Geschoßzahl bis 25° Dachneigung zugelassen sind.
In der 1. Fassung des Bebauungsplanes von 1973 waren Dachaufbauten nur bei Gebäuden mit Dachneigungen von mehr als 43° und höchstens bis zu 1/3 der zugehörigen Firstlänge zugelassen, d. h. Dachaufbauten waren nur in sehr wenigen Bereichen möglich. Bei der 7. Bebauungsplanänderung 1987 wurden zur besseren Nutzung der Dachgeschosse stehende Gaupen ab 25° und Schleppgaupen ab 40° Dachneigung mit gestalterischen Einschränkungen zugelassen. Diese Regelungen werden beibehalten, damit die Dachlandschaft in ihrer bisherigen Form erhalten bleibt.

Für das Gebiet sind beschränkende Festsetzungen vorgesehen. Insbesondere sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, da dies städtebaulich für diesen Bereich nicht erwünscht wird wegen der damit verbundenen Beeinträchtigung der Ruhe in diesem Bereich. Im Mischgebiet sind ergänzend Vergnügungsstätten aus den zulässigen Vorhaben ausgenommen worden, um nicht erstrebte bauliche Entwicklungen auszuschließen.

Der Plan weist überwiegend offene Bauweise aus. Zur Vermeidung langer, ungegliederter Gebäudefluchten und zur Erhaltung der aufgelockert wirkenden Bebauung wird eine Gliederung langer Baukörper verlangt.

Auf einigen Grundstücken mit verdichteter Bebauung sind Gemeinschaftsgaragen für die darauf zulässigen Gebäude vorgesehen zur Reduzierung des Flächenbedarfs und der Zufahrten. Durch die Tiefgaragen soll eine schonende Nutzung der Grundstücke erfolgen und durch Begrünung der Dächer sind zusätzliche Grünflächen zu schaffen.

Vor Garagen mit Zufahrt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus wird eine Abstandsfläche verlangt, die der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs dient und zudem zusätzliche Stellfläche für Kurzzeitparker (Besucher) bietet.

Das mit Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze/Garagen - ausgewiesene Grundstück Flst. Nr. 3787 ist dem Flst. Nr. 3788 und Flst. Nr. 3789 ist dem Flst. Nr. 3790 zugeordnet.

Wegen der gestiegenen Verkehrsbedeutung der B 33 und den geänderten immissionsrechtlichen Vorschriften wurden ergänzende Lärmschutzbestimmungen für das Gebiet festgesetzt. Die Vorschriften gelten für Neubauten und wesentliche Erneuerungen des baulichen Bestandes. Die Lärmpegelbereiche wurden aufgrund von vergleichbaren Messungen des Gutachters Prof. Bargmann auf den Planbereich übertragen.

Im Hinblick auf die Neuplanung der B 33 ist mittelfristig mit verbessernden Änderungen der Verkehrslärmlage zu rechnen.

6. Erschließung:

Die Erschließung für das Baugebiet mit Straße, Kanal, Wasser und Abwasser ist gesichert. Ebenso sind die Elektrizitäts- und Fernmeldeeinrichtungen geschaffen. Der Anschluß des Gebietes an das neu zu errichtende Gasnetz ist vorgesehen.

Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen fallen, mit Ausnahme eines kurzen Stückes im Bereich der Straße "Im Weinberg", keine weiteren Aufwendungen an.

7. Bodenordnung:

Die Bodenordnung für das Gebiet ist abgeschlossen. Weitere Maßnahmen sind entbehrlich.

Allensbach, den 24. August 1993

Kennerknecht, Bürgermeister