Gemeinde Allensbach

Bebauungsplan „Unterer Kapplerberg – Teilbereich West"

I. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Teil noch unbebauten Innerortsbereichs der Gemeinde Allensbach zwischen

- Radolfzeller Straße im Norden
- der Straße „Am Kappelhof" im Osten
- der Unterhausgasse im Westen
- und der Bahnlinie Konstanz-Karlsruhe im Süden

Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) vom 28.10.2008 als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.
Die Gesamtfläche des Planungsgebietes umfasst ca. 2,6 ha.

2. Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Kapplerberg – Teilbereich West" ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu ordnen und planmäßig zu lenken. Die vorhandene Bebauung verhindert die sichere Beurteilung anstehender Bauvorhaben hinsichtlich der Einordnung in Innen- oder Außenbereich. Des Weiteren eröffnen die Regelungen von § 34 BauGB Spielräume, wie sie für das Gebiet möglicherweise nicht verträglich sind.

Außerdem besteht die Gefahr, dass ohne verbindliche Bauleitplanung eine geordnete Erschließung des Gesamtgebietes gefährdet oder verunmöglicht wird. Mit dem Bebauungsplan kann Rechtssicherheit geschaffen werden. Des Weiteren erfolgt in wünschenswerter Weise eine entsprechende städtebauliche Entwicklung und Strukturierung.

3. Heutige Struktur des Gebietes

Das Areal ist im Wesentlichen geprägt durch eine zwei- und teilweise eingeschossige Straßenrandbebauung entlang der Radolfzeller Straße. Ebenso gibt es entsprechende Bauflächen begleitend zur Straße „Am Kappelhof" und Unterhausgasse. Im Bereich des Silvanerwegs hat bereits eine Bebauung im Vorgriff auf den Bebauungsplan eingesetzt. Des Weiteren gibt es an einzelnen Punkten eine Bebauung in der 2. Reihe.

Beschränkte Entwicklungspotenziale bestehen noch im Westen des Silvanerwegs und im Osten. Von den insgesamt 26.000 m² Fläche dürften noch in etwa 6.000 m² für eine Neubebauung zur Verfügung stehen. Die restlichen Flächen sind bereits baulich genutzt.

4. Rechtliche Grundlagen und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Konstanz – Allensbach – Reichenau stellt das Plangebiet hauptsächlich als Wohnbaufläche und in Teilen entlang der Radolfzeller Straße als Mischbaufläche dar.

Aus dieser vorbereitenden Bauleitplanung wird gemäß § 8 Absatz 2 BauGB der Bebauungsplan entwickelt. In Abweichung vom Flächennutzungsplan wird vorgesehen, das gesamte Gebiet als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Ein zwingendes Bedürfnis die Mischgebietsregelung für die Flächen an der Radolfzeller Straße zu übernehmen ist nicht zu sehen. Ziel ist es dem Wohnen im Gebiet den Vorzug einzuräumen.

In Anlehnung an den vorhandenen baulichen Bestand wird für neu zu erstellende Gebäude im Gebiet der Gebäudetyp Einzel- oder Doppelhaus gewählt. Je nach Lage der Fläche werden zweigeschossige oder eingeschossige Gebäude vorgegeben. Die Dachneigung soll ortstypisch zwischen 30 – 45° liegen.

Der Flächennutzungsplan gibt eine Nutzungsziffer von max. GRZ 0,3 vor. Eine Bebauung allein nach § 34 BauGB würde noch intensivere Ausnutzungen nicht ausschliessen.

Mit den Vorgaben einer GRZ von 0,25 werden diese Maximalgrößen bewußt unterschritten. Absicht ist es, eine aufgelockerte, dem ländlichen Charakter der Umgebung angepasste Bebauung anzustreben. Ebenso wird aus diesem Grunde die höchstzulässige Gebäudelänge eingeschränkt.

Für Grundstücke unter 400 m² werden Sonderregelungen getroffen, um zu einer angemessenen Bebauung zu gelangen.

Um die Attraktivität einer für das Gebiet städtebaulich nicht verträglichen Wochenendhausnutzung zu minimieren und als Familienwohngebiet zu akzentrieren, werden für Teile des Plangebiets zwei Wohneinheiten als Obergrenze pro Gebäude bestimmt. Ebenso ist es Zielsetzung bei den schmalen Erschließungsstraßen den Anwohnerverkehr, sowohl in Zu- und Abfahrt, als auch im ruhenden Verkehr zu dämpfen. Ein mit vielen Wohneinheiten verbundener ruhender und Fahrverkehr steht dem entgegen.

Im Interesse der touristischen Entwicklung in der Gemeinde und der Zurverfügungstellung entsprechender Nutzungsmöglichkeiten werden in dem Gebiet kleinere Beherbergungsbetriebe bis 25 Betten zugelassen. Die Begrenzung berücksichtigt die räumlichen Möglichkeiten im Gebiet und zum anderen stellt diese Zimmerzahl eine gängige Grenze für kleinere Hotels und Pensionen dar.

Beschränkt auf das Gebiet WA Nr. 7 werden dort ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zugelassen. Damit wird der Bestand dieser Nutzungsart abgesichert. Die Größenordnung und der Umfang solcher Betriebe kann sich im WA Nr. 7 nur noch sehr beschränkt erweitern und verändern. Grundsätzlich zählt der Gartenbau in dem Gebiet zu den traditionellen Nutzungsarten. Mit einer Beschränkung auf das Gebiet WA Nr. 7 wird der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes nicht verändert.

Im Plangebiet wird insbesondere in der zur Bahn hin orientierten Bebauung die Anzahl der Wohnungen auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Damit soll eine maßvolle Verdichtung ermöglicht werden, ohne die bauliche Ausnutzung unzumutbar zu begrenzen. Mit der Zahl der Wohneinheiten hängen regelmäßig auch die Notwendigkeiten zu Unterbringung von Fahrzeugen zusammen. Des Weiteren wird mit der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten eine mit dem angestrebten Charakter des Siedlungsgebietes nicht erwünschte unverhältnismäßige Erhöhung der Ferienwohnungen verhindert.

5. Erschließungskonzeption

Für das Gebiet wird eine zentrale Stichstraße über den Silvanerweg realisiert. In wenigen Fällen besteht bereits heute aus der 2. Reihe eine Direkterschließung zur Radolfzeller Straße. Künftig werden fast alle Gebäude in 2. und 3. Reihe über den Silvanerweg und dessen Stichwege erschlossen.

Der Charakteristik des Wohngebiets entsprechend ist vorgesehen, einen befahrbaren Wohnweg ohne Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu realisieren. Die Breiten bestimmen sich durch die unterschiedlichen Erschließungsfunktionen:

- Nord-Süd Wohnweg (Silvanerweg), 5,5 m Breite mit Wendeanlage Typ 3 an der Bahnlinie
- Wohnwege in Ost-West und West-Ost Richtung, 5 m Breite mit besonders flächensparenden Wendehämmern am westlichen und östlichen Ende
- Fußwegeverbindungen aus dem Gebiet 1,5 m Breite

6. Lärmschutz

Untersuchungen über den von der Deutschen Bundesbahn und der Radolfzeller Straße ausgehenden Lärm haben ergeben, dass für den südlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes die zulässigen Geräuschwerte kritisch zu sehen sind.

Zur Abwendung von Beeinträchtigungen werden im Plan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Realisierung von aktiven Schalldämmmaßnahmen wie Lärmschutzwall, Lärmschutzwand usw. sind nicht angemessen. Mit dem passiven Lärmschutz lässt sich ein ausreichender Immissionsschutz realisieren.

7. Freiflächen

Die vielfältigen seenahen Wege und Flächen für die Tageserholung machen die Einrichtung von öffentlichen Erholungs- und Grünflächen im Gebiet entbehrlich. Die deutlich unter den Vorschriften der Baunutzungsverordnung liegende Nutzungsziffern des Gebietes gewährleisten genügend private Freiflächen im Umfeld der Gebäude.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist qualitäts-, druck- und mengenmäßig für das Gebiet sichergestellt.

8.2 Abwasserentsorgung

Durch das Gebiet verläuft heute ein Abwassersammler aus den 50er Jahren. Für die Realisierung eines zukunftsfähigen Abwassersystems sind entsprechend den Untersuchungen des Ingenieurbüros Freese erhebliche Erneuerungsinvestitionen erforderlich.

Folgendes ist geplant:

- Weitgehende Aufgabe des bisherigen Kanals aus den 50er Jahren, der östlich des Silvanerwegs in der Mitte durch das Gebiet läuft. Nur die wenigen Gebäude im östlichen Teil bleiben aus nicht anders lösbaren erschließungstechnischen Gründen noch an ein Reststück dieses Kanals angeschlossen.

- Verlegung einer neuen Abwassertrasse im Silvanerweg und Querung der Bahn, bei der östlichen Wendeanlage in Richtung Seeweg.

- Anpassungen der bestehenden Hausabwasserentsorgung in Richtung des neuen Kanals an der Südseite im Silvanerweg, insbesondere im östlichen Teil des Gebiets.

Soweit erforderlich setzt der Bebauungsplan für diese Abwasserentsorgung entsprechende Leitungsrechte fest.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die EnBW als Grundleistungsversorgern gesichert. Erforderliche Kabelverteilung (auch Kästen) sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.4 Gasversorgung

Das Plangebiet kann voraussichtlich mit Gas versorgt werden. Die Realisierung wird durch die EnBW geprüft und noch festgelegt.

8.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Haus- und Siedlungsabfälle in dem Gebiet erfolgt durch einen privaten Abfallentsorger. Die befahrbaren Wohnwege enden in Wendemöglichkeiten die eine Abfallentsorgung mit den zur Zeit gültigen Unfallversicherungsrichtlinien zulassen. Der Standort für die temporäre Aufstellung von Abfallbehältern am Sammeltag wird erst realisiert wenn dafür abfuhrbedingt eine Notwendigkeit besteht.

8.6 Wohnfolgeeinrichtungen

Öffentliche und private Wohnfolgeeinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Spielplatz, Läden, Dienstleistungen sind in den benachbarten Bereichen des Plangebietes vorhanden.

9. Bodenordnung

Wegen des Zuschnitts der vorhandenen Grundstücke erfordert die Durchführung der Planung eine entsprechende Bodenordnung. Ein förmliches Umlegungsverfahren ist durch den Gemeinderat bereits angeordnet worden.

10. Kosten und Finanzierung

Der Aufwand für die Verwirklichung des Gebiets beläuft sich in etwa auf folgende Summen:

- Straßen und Wege einschließlich Beleuchtung und Grünflächen ca. 300.000 € (Teil ist im Bereich des Silvanerwegs bereits realisiert).
- Wasserversorgung ca. 70.000 € (Teil ist im Bereich des Silvanerwegs bereits realisiert).
- Entwässerung, Kanalisation mit Umverlegung und Sanierung ca. 350.000 €, einschließlich der Kanalstrecke in der Radolfzeller Straße (ca. 120.000 €) und der Bahnquerung (ca. 100.000 €).

11. Flächenbilanz

Fläche	Fläche in m² (gerundet)	in Prozent
Bruttobauland	26.000 qm	100%
Nettobauland	23.000 qm	88,46%
Bereits bebaute Flächen	17.000 qm	65,38%
Bebaubare Flächen	6.000 qm	23,08%
Verkehrsflächen	2.500 qm	9,62%
Öffentliche Grünflächen	500 qm	1,92%

12. Umweltbericht (§ 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)

Bei allen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes handelt es sich unter Würdigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege um zu rd. 65 % tatsächlich bebaute Flächen (Wohngebäude, Straßen, befestigte Außenanlagen) sowie zu 23 % neu planungsrechtlich bebaubare Flächen auf der Grundlage von § 34 BauGB.

Für eine Bewertung der Umweltauswirkungen wurde ein zusammengefasster Umweltbericht erstellt, der in der Anlage diesem Bebauungsplan beigefügt wurde. Wesentliche Sachverhalte des Umweltberichts sind in die Festsetzungen übernommen worden.

Bei den ermittelten nicht wesentlichen Umweltbeeinträchtigungen ist keine weitere Überwachung der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen erforderlich.

Die Pflanzvorschriften für die Begrünung zum DB-Gelände, sowie für eine kleine öffentliche Grünfläche tragen zur Vermeidung versiegelter Flächen bei und sind eine wirksame Abschottung gegenüber den Betriebsanlagen der Deutschen Bahn.
Mit den weiteren Vorschriften über geeignete und zugelassene Bäume und Sträucher wird versucht, insgesamt im Gebiet einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas zu leisten. Die Festsetzungen von Pflanzqualitäten ist darüber hinaus eine Voraussetzung für eine art- und standortgerechte Entwicklung der Grünbestände und Grüngehölze.

II. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen insbesondere der Erhaltung und Fortentwicklung der vorhandenen Gestaltungsstrukturen dienen. Das Gebiet und die Nachbarschaft sind geprägt von Gebäuden, die durchweg mit geneigten Satteldächern und unterschiedlichen Dachaufbauten versehen sind. Vorzufinden sind überwiegend Sattel- und Walmdächer.

Diese Gestaltungsformen der Hausdächer werden in den Bebauungsplan übernommen und entsprechen den gemeindlichen Gestaltungsvorstellungen. Dasselbe gilt für die Festsetzung der Hauptfirstrichtung Ost-West, um insbesondere die Nutzung regenerativer Energien (Solarnutzung) zu fördern.

Die Regelungen zu den Dachaufbauten stellen im Blick auf die Praxis und Erfahrungen sinnvolle Gestaltungsvorgaben dar:

Das Gebiet „Unterer Kapplerberg" ist in der Erscheinung der Dachlandschaft sowohl vom See aus, als auch von den dahinter liegenden Grundstücken in weiten Teilen gut einsehbar. Ohne eingrenzende Vorgaben im Bezug auf die Dachgestaltung ist keine ortsplanerisch wünschenswerte Entwicklung gewährleistet. Mit den Regelungen werden den Bauantragstellern ausreichend Chancen eingeräumt, Haus- und Dachtypen zu entwickeln, ohne die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu gefährden.

Die Flachdachbegrünung für Dächer bis zu 8 ° Dachneigung hat im Wesentlichen die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation und Regenwasserversickerungsanlagen zufließt. Außerdem wird damit die Aufheizung der Luft durch die Wärmestrahlung des unbegrünten Flachdachs abgemildert. Ebenso ist ein begrüntes Flachdach ein gestalterisches Element in dem vorgesehenen Wohngebiet.

Flachdächer in begrünter Form sind anerkannte Konstruktionsformen, die hinsichtlich Brandschutz, Standfestigkeit und Bautechnik keine Probleme bereiten. Ausdrücklich angemerkt ist auch, dass die Flachdachbegrünung eine wünschenswerte Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung der durch die Planung verursachten Eingriffe darstellt. Etwaige Mehrkosten, die bei ca. 10-20 % liegen, werden durch diese Vorteile kompensiert.

Für Stellplätze werden besondere Regelungen getroffen. Wegen der sehr beengten öffentlichen Verkehrsflächen werden für das Gebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze normiert. Ansonsten besteht die Gefahr, dass für die Sicherheit des Verkehrs im Gebiet negative Beeinträchtigungen eintreten.

Der geforderte Stauraum vor Garagen wird auf 5 m festgesetzt, an der Kreisstraße auf 5,5 m. Dies fördert die Sicherheit beim Ein- und Ausfahren, insbesondere auch im Hinblick auf die gewählten begrenzten Straßenbreiten. Die Fläche vor der Garage kann als eigener Stellplatz ausgewiesen werden.

Bei überdachten Stellplätzen werden Seitenverkleidungen, die die Ausfahrt sichtmäßig behindern, für unzulässig erklärt. Mit überdachten Stellplätzen ist generell ein Meter Abstand von der Hinterkante zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Normiert wird auch ein seitlicher Abstand von Garagen und Nebengebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen. Dadurch soll verhindert werden, dass untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände oder dergleichen in das Raumprofil der Straße hineinragen. Ziel ist es, die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Besondere Regelungen hinsichtlich der Einfriedungen sollen die Sicherheit bei der Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen steigern. Ein weiteres wesentliches Kriterium ist eine landschafts- und naturgerechte Ausführung im Sinne der Landschaftspflege.

Die Bestimmungen der Gestaltung der Grundstücke und der Geländeoberflächen dienen dem Erhalt der Ortsbild prägenden Grundstrukturen, der geforderten Versickerung von Oberflächenwasser dem schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden.

Allensbach, den 28.10.2008

GEMEINDE ALLENSBACH

Kennerknecht