IV. Begründung

1.0 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Das Plangebiet wird im südlichen Bereich durch die Radolfzeller Straße (Flst. Nr. 34/11) begrenzt, im nördlichen Bereich durch die Kapplerberg Straße.(Flst. Nr. 727/1) Westlich erfolgt die Gebietsabgrenzung an den Grundstücken Flst. Nr. 3685, 255 und 255/2. Östlich sind die Grundstücke Flst. Nr. 3686 (Umspannstation Allensbach-Günzinger) und 249 gebietsabgrenzend. Das folgende Grundstück ist Bestandteil des Plangebiets: Flst. Nr. 254.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Plangebiet; Historie

Die Fa. Oskar Broziat erhielt im Jahr 1955 die Genehmigung zur Erstellung einer Werkhalle zur Lagerung und zur Reparatur von Werkzeugmaschinen. 1966 erfolgte die Erstellung einer zweiten Halle östlich neben der ersten. Die erteilte Genehmigung umfasste die Durchführung einer feinmechanischen Produktion mittels Drehautomaten, Spritzguß- und Fräsmaschinen. 1971 erging dann die Genehmigung für den Einbau eines unterirdischen Heizöltanks mit einem Fassungsvermögen von 20000 l im Hofbereich. Zu dieser Zeit betrieb die Fa. Broziat insgesamt 3 rechtlich selbstständige Firmen auf der Fläche. Halle 1 (ursprünglich zur Lagerung und Reparatur von Werkzeugmaschinen genehmigt) diente im nördlichen Teil als Produktionsfläche der Fa. Brona, die hier eine Blechbearbeitung zur Herstellung von Rollbandgeräten bzw. Schaukästen in Bussen vornahm. Der restliche Hallenteil wurde weiterhin in der genehmigten Art und Weise genutzt (Fa. Oskar Broziat GmbH). Halle 2 wurde als Werkstatt, als Lager bzw. zu Montagezwecken und zu Siebdruckarbeiten genutzt. Eine Siebdruckerei (Fa. Brona) wurde im südlichen Teil der Halle installiert. Im nördlichen Teil der Halle befand sich die feinmechanische Produktion, in der Werkzeugmaschinen zur Herstellung von Vorrichtungen für die Montage aufgestellt waren. Des Weiteren wurde die Fläche noch von der Fa. Oskar Broziat, Schwertransporte genutzt. Gerätschaften dieser Firma waren in der Halle 1 eingelagert. Zwischen 1985 bis 1988 erfolgte die Vermietung des nördlichen Teils von Halle 1 an einen Betrieb, der Oldtimer aufbereitet. 1983 erfolgte der ungenehmigte Einbau eines Zwischengeschosses in Halle 2. In der oberen Etage ist die Produktion untergebracht. Die untere diente vorwiegend als Lager. 1990 wurde nachträglich die Erstellung einer Überdachung für die Kranfahrzeuge genehmigt. Die Fa. Brona wurde offiziell Ende des Jahres 2003 abgemeldet. Zeitgleich bzw. wenig später erfolgte die Aufgabe der Werkzeuginstandsetzung. Die Instandsetzung sowie der Handel wurden in die Schweiz verlagert. Die Hallenflächen werden aber nach wie vor zur Lagerung genutzt. Die Fa. Broziat betreibt hier noch ihren Betriebshof für Transportfahrzeuge. Die Hoffläche ist mit einem Asphaltbelag versiegelt.

3.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (1998) werden für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Aussagen getroffen. Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee (Stadt Konstanz 2000) weist für das Plangebiet als Teil der Siedlungsfläche von Allensbach hinsichtlich der baulichen Nutzung gemischte Bauflächen –M- aus. Westlich und nördlich sind Wohnbauflächen ausgewiesen, südlich der „Radolfzeller Straße“ wiederum gemischte Bauflächen. In westlicher Richtung, in ca. 700m Entfernung beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Bodanrück“. Südlich, in ca. 200m Entfernung weist der Bodenseeuferplan (1984) für die dortige Flachwasserzone des Gnadensees als Schutzzone II aus. Etwa 200m südlich befindet sich das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees“ welches zugleich Teil des FFH-Gebiets „Bodanrück und westlicher Bodensee“ (Nr. 8220-341) ist. Östlich, in ca. 300m Entfernung beginnt das Wasserschutzgebiet WSG „TB Setze und TB Hegne –neu-2003, Allensbach und Hegne“ (Zone III).

4.0 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt in dem Bereich, für welchen der Teil- Bebauungsplan „Günzinger“, rechtsverbindlich seit dem 23.4.1968 Gültigkeit hat. Dieser Bebauungsplan findet südlich an der Radolfzeller Straße seinen Abschluss. Als Art der baulichen Nutzung ist hier ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt. Westlich grenzt das Bebauungsplangebiet „Radolfzeller Straße“ an, welches bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO ausweist. Südlich der Radolfzeller Straße schließt ein unbeplanter Innenbereich an.

Aufgrund der Eigenart der näheren Umgebung sind die Rahmenbedingungen für eine Überbauung mit Wohngebäuden in sowohl in städtebaulicher als auch bauplanungsrechtlicher Hinsicht günstig. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet gemischte Bauflächen aus. Das nach BauGB zu beachtende Entwicklungsgebot steht der geplanten Überbauung grundsätzlich nicht entgegen. Vorhandene nutzungs- und verkehrsbedingte Emissionen sind für die dortige Innerortslage typisch und sind daher für eine künftige Wohnnutzung unbedenklich. Emittenten z.B. aus gewerblichen Nutzungen sind nicht vorhanden. Nördlich der Kapplerberg Straße befindet sich zwar in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein ehemaliges Autohaus mit Werkstattgebäude, welches jedoch als solches nicht mehr in Betrieb, bzw. stillgelegt ist. Der Betrieb wurde ursprünglich als sonstiger nicht störender Betrieb im Allgemeinen Wohngebiet genehmigt. Nutzungsbedingte Emissionen sind derzeitig nicht vorhanden, jedoch theoretisch möglich.
Sowohl die Radolfzeller- als auch die Kapplerberg Straße haben für die dort umliegenden Wohngebiete Haupterschließungsfunktion und verursachen entsprechend den gegebenen Belastungen durch den Straßenverkehr insbesondere Lärmemissionen. Das geplante Vorhaben wird sich im Hinblick der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

5.0 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der geplanten Überbauung wird einerseits dem dringenden Bedarf an Wohnraum, andererseits dem Gebot der zu bevorzugenden Innenentwicklung Rechnung getragen. Für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Allensbach handelt es sich hier um eine bedeutsame innerörtliche Baumaßnahme.

6.0 Verfahren

Es ist beabsichtigt das Verfahren für den Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan im „beschleunigten Verfahren" gem. § 13a BauGB durchzuführen. Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:
- Bebauungsplan der Innenentwicklung
- Bebauungsplan von geringer Umweltrelevanz
- Einhaltung der zulässigen Grundfläche gem. §19 BauNVO 0,4/0,6
- weniger als 20.000m2 Grundfläche
- kein FFH oder Vogelschutzgebiet

Die Voraussetzungen zur Durchführung des „beschleunigtes Verfahrens" gem. § 13a BauGB liegen vor. Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung können somit entfallen.

7.0 Bebauungsplanung

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet soll schwerpunktmäßig der Wohnnutzung zugeführt werden. 22 Wohneinheiten, aufgeteilt auf insgesamt 8 einzelne Gebäude sollen entstehen. Die im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen allgemein zulässig sein, wie z.B. Praxisräume oder Ateliers. Geplant sind sechs zweigeschossige Doppelhäuser mit jeweils einer Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und zwei dreigeschossige Einzelhäuser mit jeweils 4 bzw. 6 Wohneinheiten. Die notwendigen Stellplätze sollen teils in einer Tiefgarage untergebracht werden, teils oberirdisch. Die zweispurige Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt von der Radolfzeller Straße aus. Die Erschließung der einzelnen Wohngebäude erfolgt ausschließlich fußläufig, Zufahrten mit Kraftfahrzeugen sind nicht geplant. Damit wird das gewünschte „autofreie Umfeld" verwirklicht. Die für die Erschließung notwendige Verkehrsfläche ist von Norden nach Süden axial angelegt und verbindet einerseits mit Stichwegen die einzelnen Wohngebäude und andererseits die Kapplerberg Straße im Norden mit der Radolfzeller Straße im Süden. Die geplanten Doppelhäuser sind jeweils hälftig giebelständig, insgesamt nach Süden ausgerichtet und je Doppelhaushälfte mit einzelnen Satteldächern versehen. Die Einzelhäuser sind ebenfalls mit giebelständigen Satteldächern ausgestattet. Geplant ist, entsprechend den Anforderungen der Landesbauordnung die Erdgeschosswohnungen der Einzelhäuser barrierefrei erschließen zu können.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen folgende Festsetzungen gemäß §30BauGB getroffen werden:
- Art der baulichen Nutzung gem. §§ 2-11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen, Grundflächenzahl gem. §§ 18, 19 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche; Baugrenzen gem. §23 BauNVO
- der Öffentlichkeit gewidmete Verkehrsflächen; Anliegerweg.

Des Weiteren sollen weitergehende Regelfestsetzungen vorgesehen werden, wie folgt:

- Bauweise, offene Bauweise
- Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten
- mit Geh-, Fahr-und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen; Kinderspielplatz
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

8.0 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet –WA- gem. § 4 BauNVO fest. Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Entwicklung des Gebiets mit Tendenz zum allgemeinen Wohngebiet mit schwerpunktmäßiger Wohnnutzung sollen bestimmte Nutzungen nicht zulässig sein, wie z.B. Läden, um damit die in der Ortsmitte angesiedelten Einzelhandelsgeschäfte in ihrer Existenz nicht zu schwächen: Des Weiteren sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sein.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die in den Gebietstypen höchstzulässigen Grundflächenzahlen sollen nicht überschritten werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise als Einzelhäuser bzw. als Einzel- und Doppelhäuser fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen als „Baufenster" festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein, jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen.

8.4 Private Grünflächen

Die ausgewiesenen privaten Grünflächen sollen die Realisierung der geplanten Freiräume nachhaltig sicherstellen.

8.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere –soweit noch vorhanden- auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz.

8.6 Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sollen Außenantennen nicht zulässig sein.

9.0 Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die vorhandenen Ortsstraßen, Im Norden die Kapplerberg Straße, im Süden die Radolfzeller Straße. Eine straßenmäßige Erschließung für Kraftfahrzeuge soll jedoch nicht erfolgen. Die Erschließung der Wohngebäude ist nur fußläufig geplant. Beabsichtigt ist die Errichtung eines axial angelegten Anliegerwegs, an welchen die einzelnen Wohngebäude mit Stichwegen angebunden sind. Der Anliegerweg soll als öffentlicher Fußweg die Kapplerberg Straße mit der Radolfzeller Straße verbinden. Damit wird die Vernetzung der umgebenden Wohngebiete verbessert, womit insbesondere die Belange der nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmer wie Fußgänger, Radfahrer, Kinder, Behinderte und ältere Menschen als besonders schutzwürdige Gruppen unserer Gesellschaft Berücksichtigung finden.

36 der geplanten 44 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt von der Radolfzeller Straße aus. Um Rückstausituationen in der Radolfzeller Straße zu vermeiden, ist die Zufahrt zur Tiefgarage zweispurig geplant. Damit wird auch den entsprechenden Forderungen des Straßenverkehrsamtes Rechnung getragen.

Die Stellplatzverpflichtung soll sich grundsätzlich an den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung (§37LBO) orientieren. Aufgrund des zu erwartenden Fahrzeugaufkommens soll die Stellplatzverpflichtung jedoch von 1,0 auf 2,0 Stellplätze je Wohnung erhöht werden. Demzufolge sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung 2,0 Stellplätze (notwendige Stellplätze) herzustellen. Fahrradabstellanlagen werden im Untergeschoss der Gebäude errichtet.

10.0 Versorgung, Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

11.0 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse nicht berührt.

12.0 Altlasten

Auf der vorliegenden Fläche bestand über einen Zeitraum von ca. 50 Jahren ein Gewerbebetrieb zur Instandsetzung von Werkzeugmaschinen. In diesem Zusammenhang hat eine mechanische Metallbearbeitung mit Drehen, Fräsen, Bohren, sowie eine Oberflächenbearbeitung in Form von Lackierarbeiten stattgefunden. Ab 1981 bis ca. 2003 wurde parallel eine Firma zur Herstellung von Informationskästen für Busse/Bahnen betrieben, in der ähnliche Arbeitsvorgänge stattfanden wie in der Instandsetzung. Nach Einschätzung des Gutachters liegen Anhaltspunkte auf einen Schadstoffeintrag in den Untergrund vor. Bedingt durch die momentane Versiegelung der Fläche bestehen keine Expositionsbedingungen für die Schutzgüter.

13.0 Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Darstellung der „Umweltbelange und Artenschutzrechtliche Einschätzung" ist als Teil 2 der Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage beigefügt.

14.0 Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Die im Gebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden insgesamt aufgegeben, sodass hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung keinerlei Störungen zu erwarten sind. Es ist des mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr und Schienenverkehr zu rechnen, ebenso mit Lärmquellen im Bereich der geplanten Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage.

Der außerhalb des Geltungsbereichs nördlich der Kapplerberg Straße liegende Gewerbebetrieb „Autohaus Metzler" ist stillgelegt, genießt jedoch Bestandschutz. Aktuell sind von hier aus keine Emissionen zu erwarten.

15.0 Städtebauliche Daten

Bruttobauland	4.120 m²	100 %
Nettobauland	3.015 m²	73 %
überbaubare Flächen	*1.592 m²*	*39 %*
nicht überbaubare Flächen	*1.423 m²*	*34 %*
private Grünfläche	1.105 m²	27 %

16.0 Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt. Für die Gemeinde Allensbach entstehen keine Kosten

17.0 Abwägung der Belange

Die Abwägung der Belange gem. §1(7)BauGB erfolgte in den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats sowohl am 19.12.2017 als auch am 20.3.2018; siehe Abwägungstabelle vom 6.12.2017 und 6.3.2018 –Anlage-

Aufgestellt, 21.03.2018

Ekkehard Böhler, B&B GmbH Architekten

V. Pflanzenliste

Bäume 1.Ordnung (über 20 m)

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*
Bergahorn	***Acer pseudoplatanus****
Hängebirke	*Betula pendula**
Rotbuche	*Fagus sylvatica*
Gemeine Esche	***Fraxinus excelsior***
Traubeneiche	*Quercus petraea*
Stieleiche	*Quercus robur*
Sommerlinde	*Tilia platyphyllos*
Winterlinde	***Tilia cordate***
Feldulme	*Ulmus carpinifolia*
Bergulme (resist.Sorten)	***Ulmus glabra „Dodoens“***

Bäume 2.Ordnung (10 – 20 m)

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*
Feldahorn	***Acer campestre***
Spitzahorn	***Acer platanoides***
Hainbuche	***Carpinus betulus***
Vogelkirsche	***Prunus avium***
Speierling	*Sorbus domestica*
Elsbeere	*Sorbus torminalis*
Winterlinde Sorte	***Tilia cordata „Rancho“***

Kleinkronige Bäume (< 10 m)

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*
Säulenahorn	***Acer platanoides “Columnare”***
Kugelahorn	*Acer platanoides “Globosum”*
Säulenhainbuche	***Carpinus betulus “Fastigiata”***
Apfeldorn	***Crataegus x lavallei „Carrierei“***
Echte Mehlbeere	*Sorbus aria*
Gemeine Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Schwedische Mehlbeere	*Sorbus intermedia*

Sträucher für freiwachsende oder geschnittene Hecken

Deutscher Name	*Wissenschaftlicher Name*
Hainbuche	***Carpinus betulus***
Kornelkirsche	***Cornus mas***
Roter Hartriegel	***Cornus sanguinea***
Haselnuss	***Corylus avellana***
Gemeiner Liguster	***Ligustrum vulgare***
Gemeine Heckenkirsche	***Lonicera xylosteum***
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	***Prunus spinosa***
Faulbaum	*Rhamnus frangula*
Echte Hundsrose	***Rosa canina***
Kreuzdorn	*Rhamnus cathartica*
Weinrose	***Rosa rubiginosa***
Schwarze Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Eibe	*Taxus baccata*
Wolliger Schneeball	***Viburnum lantana***
Gemeiner Schneeball	*Viburnum opulus*

Das Anpflanzen großwüchsiger Nadelgehölze wie Tanne oder Fichte sowie deren schwachwüchsigen Gartenformen ist nicht als Ersatzpflanzung zulässig.

Die Pflanzung standortfremder Gehölze wie Rhododendren, Nadelgehölze (Ausnahme Eibe) und exotische Zuchtformen sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Eine Verwendung von Obstgehölzen entlang öffentlicher Wege und Straßen ist nicht zulässig.

Aufgestellt am 21.03.2018

Ekkehard Böhler, B&B GmbH Architekten

VI. Anlagen

1. Zeichnerischen Festsetzungen im Plan vom 21.03.2018
2. Darstellung der Umweltbelange und artenschutzrechtliche Belange vom 20.12.2015 SeeConzept
3. Ergänzende gutachterliche Stellungnahme P 16159A GSA Körner GmbH vom 27.10.2017
4. Lageplan für die Abstandsflächenplan Fa. Intermetric vom 19.12.2017
5. Vorhaben und Erschließungsplan
6. Freiflächengestaltungsplan
7. Abwägungstabellen für die öffentlichen Sitzungen des Gemeinderats am 19.12.2017 und 20.03.2018