Betr.: Bebauungsplan Himmelreich-Süd, Allensbach

Begründung

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südlich eines locker bebauten Ortsbereiches der Gemeinde Allensbach zwischen:
Konstanzer Straße im Norden und Westen,
Bahnlinie Radolfzell-Konstanz im Süden.

2. Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bodanrück-Untersee, vom 1.7.1983 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (Gebiet Nr. 8) dar mit folgenden Merkmalen:

Wohngebiet WR
Grundflächenzahl (GRZ) 0,2-0,3
Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,4-0,5
Geschoßzahl I-II

Aus diesen Vorgaben wird gemäß § 8 (2) BBauG ein Bebauungsplan entwickelt.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Als Gemeinde mit verstärkter Siedlungsentwicklung gemäß Plansatz 7.1.2 Regionalplan soll die Gemeinde Wohnbauflächen über die Eigenentwicklung hinaus für den Bedarf aus Wanderungsgewinn vorhalten. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der es ermöglicht, die

städtebauliche Entwicklung und Erschließung sowie die Umlegung in bebauungsfähige Grundstücke zu lenken.

4. Planungsidee

Um bei o.g. Vorgaben möglichst auszuschließen, daß unerwünschte Zweitwohnungen entstehen, wird eine Bebauung von überwiegend Einzelhäusern mit max. 2 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei werden drei Gruppen oder Quartiere gebildet, die sich erschließungsmäßig abgrenzen und eine abschnittsweise Realisierung ermöglichen.

5. Bauliche Nutzung

Abweichend vom Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, da von der südlich angrenzenden Bundesbahntrasse Radolfzell-Konstanz lt. Gutachten Dr. Bargmann Geräuschemissionen zu erwarten sind, die eine Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) nicht zulassen. In Anlehnung an die Eigenart der näheren Umgebung wird für die neu zu erstellenden Gebäude eine ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Dachneigungen von 30-40 Grad festgesetzt. Die Nutzungsziffern GRZ 0,3/GFZ 0,5 werden für das Gesamtgebiet vom Flächennutzungsplan übernommen, um eine lockere, dem ländlichen Charakter der Umgebung angepaßte Bebauung zu gewährleisten.

6. Nutzungs- und Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 54.000 qm	100 %
Verkehrsflächen einschl. Verkehrsgrünflächen	ca. 8.500 qm	15,7 %
Sonderflächen	ca. 1.000 qm	1,8 %
Grünflächen	ca. 1.500 qm	2,8 %
Wohnbauflächen	ca. 43.000 qm	79,7 %

7. Verkehr

Der Charakteristik des Wohngebietes entsprechend werden befahrbare Wohnwege ohne Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr gewählt mit unterschiedlichen Breiten gemäß der unterschiedlichen Erschließungsfunktionen.
Entlang der Konstanzer Straße wird ein Fahrradweg angelegt.

Im südöstlichen Bereich wird in Anlehnung an den Flächennutzungsplan eine Parkfläche für Zweiräder ausgewiesen.

8. Lärmschutz

Untersuchungen über den von der Bahnlinie ausgehenden Lärm haben ergeben, daß für den südlichen Bereich des Plangebietes die zulässigen Geräuschwerte überschritten werden. Zur Abwendung von Beeinträchtigungen wurden mehrere Schalldämm-Maßnahmen, wie Lärmschutzwall, Lärmschutzwand und bauseitiger Lärmschutz geprüft. Da Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände u.a. die in diesem Gebiet gewünschte Sicht (Seenähe) stark beeinträchtigen würden, wird nach Abwägung bauseitiger Schallschutz nach Maßgabe des Lärmschutzgutachtens von Prof.Dr. Bargmann festgesetzt (s. auch Erläuterungen zum BP). Für die Konstanzer Straße und die B 33 sind keine Lärmschutzmaßnahmen förmlich festgesetzt. Nach den bekannten Daten sind für diese beiden Straßen (Verkehrsbedeutung, Entfernung, Abschirmung) keine Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Baugebietes festzusetzen. Zur weiteren Emissionsverminderung und Vorsorge wird aber dennoch empfohlen, im Bereich der Konstanzer Straße und an der Zufahrt zur Unterführung passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. (Z.B. Maßnahmen des Lärmschutzbereiches II s. textl. Festsetzungen Ziff. 1.10)

9. Freiflächen

Die vielfältigen seenahen Wege und Flächen für die Tageserholung machen die Einrichtung von öffentlichen Erholungs- und Grünflächen im Planungsgebiet weitgehend entbehrlich. Aus städtebaulichen Gründen verbleibt an der Westseite eine Grünfläche in Ergänzung der im Umfeld vorhandenen Flächen. Im Zentralbereich wird eine Grünfläche mit Kinderspielplatz für Kinder bis zu ca. 12 Jahren ausgewiesen, wie bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen. Desweiteren sind Grünflächen im östlichen Bereich (private Grünflächen) vorgesehen.

10. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung mit Frischwasser ist druck- und mengenmäßig sichergestellt.

Die Stromversorgung durch das Badenwerk ist leistungsmäßig gesichert. Die durch das Planungsgebiet verlaufende 20 KV-Leitung sowie Freileitungen werden erhalten. Durch Planeintrag sind Versorgungsflächen für Umformerstationen ausgewiesen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ein Kanalnetz im Trennsystem mit Anschluß an den entlang der Bahnlinie verlaufenden Hauptsammler. Für Regenwasser wird ein Regenrückhaltebecken projektiert, für welches eine besondere Fläche ausgewiesen ist.

Die Müllbeseitigung wird durch vertragliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und einem privaten Müllabfuhrunternehmen gesichert.

Wohnfolgeeinrichtungen, wie Schule, Kindergarten, öffentlicher Personennahverkehr sind ausreichend vorhanden. Die Einrichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden ist möglich.

11. Die Kosten für die Erschließung der Straße betragen voraussichtlich aus heutiger Sicht:

Kanalisation	1.000.000,-- DM
Wasserversorgung	250.000,-- DM
Straße	700.000,-- DM
Straßenbeleuchtung	150.000,-- DM

Allensbach, den 10. September 1985

Der Bürgermeister:

(Kennerknecht)

Der Planer: