GEMEINDE REICHENAU

BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENMOOS"

BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Ortsteil Waldsiedlung der Gemarkung Reichenau (Festland).

Das Gebiet wird im Norden durch die Straße "Am Dachsberg" und im westlichen Bereich durch eine in den 50er Jahren entstandene Wohnbebauung, im Süden durch den gemeindeeigenen Kindergarten und den öffentlichen Bolzplatz und im Osten durch eine kleine gemeindeeigene Waldfläche eingegrenzt.

Das zu überplanende Gebiet liegt voll in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan vom 16.06.1969, welcher in einem kleinen Teil ein Mischgebiet (MI) und in überwiegenden Teilen Gewerbegebiet (GE) vorgesehen hat. Der Gemeinderat hat die Aufhebung des bisherigen Bebauungsplanes in dem nun zu überplanenden Gebiet konkret beschlossen. Das gesamte Gelände war im Besitz einer einzigen Firma und zum großen Teil mit Betriebsstätten nach dem Stand der 50er Jahre bebaut. Durch Straffung und Zusammenlegung der Betriebsstätten des Vorbesitzers außerhalb unseres Gemeindegebietes wurden die zu überplanenden Flächen frei. Als uneingeschränktes Gewerbegebiet kann diese Fläche nach Ansicht der Gemeinde Reichenau nicht mehr genutzt werden, da die unmittelbare Nähe zum vorhandenen allgemeinen Wohngebiet (WA) zumindest im Nordwesten und Westen zu Konflikten führen würde. Deshalb, und um dem dringenden Wohnbedarf in unserer Gemeinde Rechnung zu tragen, haben die Gemeinde Reichenau und eine gemeinnützige Wohnbaugesellschaft das gesamte Areal erworben, um es einer Wohnbebauung zuzuführen. Die vorhandenen Betriebsgebäude, welche allesamt den heutigen betrieblichen Gesichtspunkten nicht mehr entsprochen haben, wurden zwischenzeitlich vom Vorbesitzer aufgrund einer Baugenehmigung vom Juli 1995 abgebrochen. Lediglich die südlichste der Betriebshallen, direkt nördlich des gemeindeeigenen Kindergartens, soll erhalten werden. Hier plant die Gemeinde Reichenau den Umbau der Betriebshalle zu einer für den Ortsteil notwendigen Kleinsporthalle von 15 x 27 m.

Durch die Umwandlung des bestehenden Gewerbegebietes in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und zu einem kleinen Teil in ein Mischgebiet (MI) wird der bestehende Bebauungsplan vom 16.06.1969 zwischen den Grenzen des jetzigen Plangebiets aufgehoben.

Die Fläche des Plangebietes umfaßt insgesamt ca. 1,75 ha.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde hat beschlossen für das vorgenannte Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Verfahren soll nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch und dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz durchgeführt werden, weil ein dringender Wohnraumbedarf besteht.

Die ständige Nachfrage nach Bauplätzen für einheimische Bürger oder von Personen, die im Gemeindegebiet beschäftigt sind, zwingen die Gemeinde, weiteres Bauland zur Ausweisung von Wohnbauflächen bereitzustellen.

Zuletzt wurde in der Gemeinde Reichenau Ende 1992 das Baugebiet "Lindenallee-West" erschlossen. Dieses Gebiet ist zwischenzeitlich voll bebaut, so daß sowohl im Festlandbereich als auch auf der Insel Reichenau keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stehen. Ein entsprechender Interessentenstau hat sich somit gebildet.

3. Rechtliche Grundlagen, Einfügung in die städtebauliche Ordnung und die überörtliche Planung; städtebauliche Zielsetzung

Da es sich bei dem zu betrachtenden Plangebiet um eine Umnutzung von einem ausgewiesenen Mischgebiet und Gewerbegebiet in ein Mischgebiet und ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist ein zusätzlicher Flächenverbrauch nicht gegeben. Zum Teil vorhandene oder bei einer anderweitigen gewerblichen Nutzung des Geländes hervortretende Konflikte können durch die neue Überplanung vermieden bzw. minimiert werden.

Im geplanten Baugebiet wird flächensparendes Bauen dadurch erreicht, daß überwiegend Doppel- und Reihenhausbebauung auf relativ sparsamen Grundstückszuschnitten erfolgt. Die nördlichen und östlichen Grundstücke, welche teilweise schon im Eigentum einer gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft sind, sollen mit Eigentumswohnungen in Geschoßbauweise bebaut werden. Hierdurch kann eine weitere Interessentengruppe, welche aus Kostengründen kein Doppel- bzw. Reihenhaus erwerben kann, mit Wohneigentum versorgt werden. Außerdem besteht die Möglichkeit, zumindest teilweise sozialen Wohnungsbau zu betreiben.

Durch die Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten der Gebäude soll erreicht werden, daß die in der Umgebung vorhandene Siedlungsstruktur nicht gestört , andererseits jedoch die bestmögliche Ausnutzung des vorhandenen Baugebietes ermöglicht wird.

Der Gemeinderat hat die vorstehenden Belange gegeneinander, auch in Bezug auf die Bodenschutzklausel abgewogen.

Im Norden an der Einmündung der Straße "Am Pfaffenmoos" in die Straße "Am Dachsberg" werden die sich südlich anschließenden Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Es wird damit der dort vorhandenen Bebauung, östlich Gewerbegebiet, westlich Gaststättenbetrieb, Rechnung getragen. Das gesamte übrige Plangebiet weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO aus.

Im Süden des Baugebietes soll wie oben erwähnt die Kleinsporthalle als Umbau der bestehenden Gewerbehalle verwirklicht werden. Diese liegt somit zentral in der Waldsiedlung. Durch vorhandene Straßen bzw. noch zu bauende Fußwege ist diese Halle von allen Seiten aus der Siedlung in 5 Minuten fußläufig zu erreichen.

4. Erfassen und Bewerten der Naturgrundlagen nach Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit

Bedingt durch die bisherige gewerbliche Nutzung wird die ökologische Bilanz wesentlich günstiger, da durch die Anlage der Hausgärten inklusive den Grünanlagen um die Mehrfamilienhäuser eine größere Artenvielfalt von Kleinlebewesen, Tier- und Pflanzenwelt ermöglicht wird. Im östlichen Teil befindet sich eine kleine, zusammenhängende Waldfläche, welche durch den 30 m breiten Waldabstandsstreifen ökologisch noch verbessert wird.

5. Erschließung und Bebauung

Das Baugebiet wird wie bisher das Gewerbegebiet über die vorhandene Straße "Am Pfaffenmoos" erschlossen. Zusätzlich wird eine neue verkehrsmäßige Anbindung über die Straße "Am Dachsberg" vorgesehen. Von dieser Straße aus wird die Sporthalle im Süden durch eine weitere Straße erschlossen, mit einer Breite von 5 m zuzüglich einem 1,50 m breiten Gehweg. Die Doppel- bzw. Reihenhausbebauung wird flächensparend über zwei Anliegerstraßen angedient, mit einer Breite von 3,50 m, als gemischte Verkehrsfläche. Diese Straße sollen als verkehrsberuhigt und als Einbahnstraßen angelegt werden. Das gesamte Gebiet der Waldsiedlung ist als Zone 30 ausgewiesen, so daß in dem zu überplanenden Bereich überwiegend Tempo 30 km/h gilt. Entsprechend diesen Vorgaben ist nur die Hauptdurchfahrtsstraße "Am Pfaffenmoos" und die Andienung an die Sporthalle mit einer 5 m breiten Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg von 1,50 m vorgesehen.

Insgesamt können im Baugebiet bis zu maximal 18 Reihenhausgrundstücke und 6 Mehrfamilienhausgrundstücke realisiert werden. Hinzu kommt noch der Einbau der Sporthalle in die bestehende Gewerbehalle mit den dazugehörigen Freiflächen und öffentlichen Parkplätzen.

Zulässig sind im Wesentlichen zweigeschossige Gebäude mit Dachausbau. Das Gebäude im Mischgebiet, welches der Straße "Am Dachsberg" zuzuordnen ist, hat sich höhenmäßig unmittelbar an die vorhandene Nachbarbebauung auf der Westseite zu halten.

Die geplanten Grundstücksgrößen betragen für die Doppel- bzw. Reihenhäuser zwischen 190 m^2 und 250 m^2. Für den Geschoßwohnungsbau sind Grundstücksgrößen von 900 m^2 bis 1100 m^2 vorgesehen.

Die ausnahmsweise Erhöhung der Grundflächenzahl für Hausgruppen auf 0,5 ist begründet mit einer ökologischen, flächensparenden und resourcenschonenden Bauweise.

Die erforderlichen Stellplätze sollen grundsätzlich auf den Baugrundstücken bzw. Garagengrundstücken in geordneter Weise angelegt werden. Im nördlichen Bebauungsteil ist im Zentrum der drei Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage mit bis zu 22 Stellplätzen vorgesehen. Die Tiefgarage soll mit Humus überschüttet und eingesät werden. An der östlichen Seite des Plangebietes ist eine Garagenzeile für 10 PKW vorgesehen. Eine wahllose Zersiedelung der Grundstücke wird dadurch verhindert.

Der Ausschluß von Einzelgaragen ist städtebaulich begründet und geboten wegen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, dem Schutz der beteiligten Grundstücke vor Belästigung, der Baugestaltung und Stadtbildpflege und der Kostenersparnis beim Bauherrn.

Was die Zuordnung betrifft, so ist die westliche Reihengarage dem dahinter liegenden Baufeld für die Hausgruppe zugeordnet. Die im Norden gelegene Tiefgarage ist der nördlich der Straße "Am Pfaffenmoos" gelegenen Mehrfamilienhäusern zugewiesen.

Für die Anlegung der Tiefgarage im UG sprechen städtebaulichen ökologische und tatsächliche Gründe. Dies rechtfertigt auch die damit verbundenen höheren Kosten.

Vor Garagen ist grundsätzlich ein Stauraum von mindestens 5,50 m anzulegen. Diese Festsetzung dient dazu, die Stauraumflächen wenn möglich gleichzeitig als Stellplatzflächen zu nutzen. Bei den Carports kann auf einen Stauraum verzichtet werden.

6. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte, Flächenbilanz und sonstige Auswirkungen

Geplant ist, außer den Grundstücken südlich der Straße "Am Dachsberg", die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Diese Art der Nutzung bringt für die angrenzenden Gebiete keine negativen Auswirkungen mit sich, da dort selbst Haustypen dieser Art vorhanden sind. Im nördlichen Teil werden die Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen, welche mit der vorhandenen Nachbarbebauung - Gewerbe und Gast- und Speisewirtschaft - ohne weiteres korrespondiert.

Die nördlichen Grundstücke des Plangebietes liegen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße. Der Straßenbaulastträger kann zu Lärmschutzmaßnahmen nicht verpflichtet werden.

Das südlichste Grundstück bleibt der Errichtung einer Sporthalle 15 x 27 m vorbehalten. Die Hauptorientierung dieser Halle erfolgt nach Süden, d.h. zum Bereich Kindergarten/Bolzplatz. Die Geräte und Nebenräume dieser Halle befinden sich an der Nord- und Westseite des Gebäudes. Diese sind durch den Sportbetrieb nicht unmittelbar genutzt, so daß zur geplanten Wohnbebauung nur geringe Lärmemmissionen zu erwarten sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen an den der Wohngebiete zugewandten Gebäudeseiten werden vorgenommen. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten ist erbracht.

7. Abwägung der Belange

Die Schaffung von Wohnbauflächen zur Deckung insbesondere des örtlichen Bedarfs ist von großem öffentlichen Interesse.

Die allgemeine Wohnungsnot zwingt die Gemeinde zu raschem Handeln. Nach Abwägung aller Belange bietet sich das ehemalige Gewerbegelände gut an, den Bedarf an neuen Wohnungen bzw. Wohngebäuden schnellstmöglich zu decken.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Der wesentliche Teil des ehemaligen Gewerbeareals befindet sich zwischenzeitlich im Eigentum der gemeinnützigen Baugesellschaft Familienheim Radolfzell. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

9. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Eine gesonderte landespflegerische Begutachtung wird nicht für erforderlich gehalten, da durch die jetzige geplante Bebauung die ökologische Bewertung günstiger ausfällt als bei der früher vorhandenen und geplanten Gewerbebebauung. Pflanzbindungen sind in den Bebauungsplan mit eingearbeitet.

Die Festsetzung der extensiven Begrünung für Flachdächer auf Garagen in Ziffer 14 wird begründet durch Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Sinne der Durchgrünung des Baugebietes. Diese Belange waren in der Abwägung stärker zu gewichten als die der eventuellen zusätzlichen Kosten.

Den Bauherren wird geraten, für eventuell später einzubauende Solaranlagen für die Warmwasserbereitung beim Bau des Hauses entsprechende Leitungen hausintern zu verlegen.

10. Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist im allgemeinen Kanalisationsplan AKP vom Jahre 1975 einbezogen, die anfallenden Abwassermengen sind für die Mischkanalisation ermittelt. Im westlichen Plangebiet sind die Abwasserkanäle bereits vorhanden, im östlichen Plangebiet wird die Abwasseranlage im Zuge der Erschließung erweitert.

Der hydraulische Nachweis wird nach heutigen Erfordernissen überarbeitet (Trennsystem).

11. Kosten

Die Kosten der Erschließung des Plangebietes betragen für die Gemeinde Reichenau:

1. Straßen- und Wegebau	660.000 DM
2. Straßenbeleuchtung	110.000 DM
3. Kanalisation	600.000 DM
4. Wasserversorgung	160.000 DM

12. Planungsstatistik / Flächenbilanz

1. Fläche des Plangebietes insgesamt	1,75 ha
2. Fläche des allgemeinen Wohngebietes	1,01 ha
3. Fläche des Mischgebietes	0,16 ha
4. Flächen für Sporthalle und öffentl. Parkplätze	0,29 ha
5. Flächen für Verkehr und öffentl. Grün	0,29 ha

Die Einwohnerdichte beträgt ca. 150 EW/ha, bezogen auf die Fläche des Plangebietes, bzw. ca. 180 EW/ha, bezogen auf die Gesamtfläche abzgl.. der Flächen für die Sporthalle.

Reichenau, den 04.03.1996

Der Planer

Ortsbauamt Reichenau
M. Zimmermann, Dipl. Ing. FH

Die Gemeinde Reichenau

Steffens, Bürgermeister

15.04.1996

GEMEINDE 2 REICHENAU