

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN ERISKIRCH " U N T E R E S G R E U T H "

Lage des Planungs-
gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen dem Ortsteil Schlatt und dem Waldsaum des Oberdorfer Waldes, im Norden begrenzt durch die geplante Trasse der B 31. (neu)

Kurzbeschreibung

Auf der Gesamtfläche von 17,1 ha schaffen 229 Wohneinheiten Raum für etwa 690 Einwohner. Alle notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen sind auf einer zusammenhängenden Fläche von etwa 4,4 ha vorgesehen, ergänzt durch ein Ladenzentrum zur örtlichen Versorgung.

Wohnungsmarkt

Der vorgelegte Bebauungsplan trägt den inzwischen in der Nachfragestruktur auf dem Wohnungsmarkt eingetretenen Veränderungen Rechnung und sieht gegenüber früheren Vorschlägen neben Mehrfamilienhäusern in überwiegender Mehrzahl Ein- und Zweifamilienhäuser, sowohl freistehend als auch in Reihenbauweise, vor.

Dringlichkeit des
Vorhabens

Nach § 8 Satz 2 BBauG kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn zwingende Gründe dies erfordern. Eine Voraussetzung hierfür ist gegeben, wenn die Gründe, die für eine Aufstellung sprechen, über das hinausgehen, was allgemein Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 BBauG ist.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind hierzu im einzelnen anzuführen:

- Durch die Umlegung im Planungsgebiet kommt die Gemeinde Eriskirch in den Besitz einer zusammenhängenden Fläche für den Gemeinbedarf, was ihr eine weitreichend zukunftsorientierte Planung im Gemeinbedarfssektor und damit dem wesentlichen Teil einer geordneten Entwicklung des Gemeindegebietes ermöglicht.
- Ohne die vorzeitige Aufstellung des Bebauungsplanes würde Einzelnen und im Sinne einer geordneten Gemeindeentwicklung auch dem Gemeinwesen unvermeidbarer Schaden entstehen.
- Der wesentliche Grund für eine vorzeitige Aufstellung ist der Nachweis des Bedarfs über ca. 50 Einfamilienhäuser, wobei sich der Interessentenkreis

im wesentlichen direkt aus der Gemeinde Eriskirch oder aber dem Bodenseekreis rekrutiert.

Die zweite Voraussetzung zur Annahme einer "Zwangslage" ergibt sich daraus, daß die Fertigstellung des Flächen-nutzungsplanes nicht abgewartet werden kann und zwar aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat: Durch die Verwaltungsreform des Landes Baden-Württemberg. Insbesondere sei hier auf die mehrmalige, besonders das Planungsgebiet betreffende, Umgestaltung des überörtlichen Straßennetzes hingewiesen.

Der Fortschritt der Planungsarbeiten an der Trassierung der B 31 neu mit kreuzungsfreiem Anschluß Eriskirch-Ost und der L 334 neu erfordert dringlich eine Bearbeitung des damit direkt zusammenhängenden Gemarkungsgebietes "Unteres Greuth": Die Zufahrt zur B 31 neu soll zugleich als wesentliche Erschließungsstraße für das Bebauungsgebiet dienen. Die Trasse der L 334 neu greift in Nord-Süd-Richtung direkt in das Bebauungsgebiet ein.

Überörtliches Verkehrsnetz

Eine wesentliche Veränderung gegenüber früheren Vorschlägen sieht die Verkehrserschließung sowohl des Planungsgebietes als auch der Gemeinde Eriskirch vor.

Die für den kreuzungsfreien Anschluß an die B 31 neu notwendige Südschleife wurde gegenüber früheren Vorschlägen östlich der L 334 neu verlegt. Dadurch wurde erst eine sinnvolle Gesamtkonzeption für den Gemeindebedarfsbereich unter Berücksichtigung der notwendigen zentralen Einrichtungen möglich.

Die Planung der L 334 neu wurde im Plan berücksichtigt. Die baulichen Anlagen wurden so angeordnet, daß sie auch vor Verlegung der B 31 alt realisiert werden können.

Erschließung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist über die Anschlüsse zur L334 alt und zum B 31-neu-Zubringer an das örtliche Straßennetz angebunden.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringstraße und die daran angeschlossenen "Taschen" bzw. befahrbaren Wohnwege.

Alle Grundstücke haben direkten Anschluß zum Straßennetz.

Die im Plan mit H und J bezeichneten "Taschen-Straßen" sind für den Einbahn-Verkehr in der mit Pfeil gekennzeichneten Fahrtrichtung bestimmt.

(Parkspur einseitig 1,75 m, Fahrbahnbreite 3,00 m)

Ruhender Individualverkehr

Garagen und Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien ausgewiesen.

Sie sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser zu Sammelgaragen bzw. Sammelstellplatzanlagen zusammengefasst.

Fußgänger-
verkehr

Unabhängig vom inneren Straßenverkehrsnetz verläuft, durch verstärktes Grün begleitet, eine Fußgängerverbindung in Nord-Süd-Richtung quer durch das Plangebiet und verbindet damit die zentralen Einrichtungen mit dem Wohngebiet, tangiert dabei die gemeinschaftlichen Spielflächen und bildet im Süden einen direkten Zugang zum nahen Wald.

Art der bau-
lichen Nutzung

Die allgemeinen planungsrechtlichen Festsetzungen sehen überwiegend Wohngebiete vor.

Das im allgemeinen Wohngebiet vorgesehene Ladenzentrum liegt zentral zwischen Planungsgebiet, Ortsteil Schlatt und dem Ortsteil Mariabrunn und dient überwiegend zur Deckung des periodischen Bedarfs. Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen sind funktionsgerecht zu einem Gemeinbedarfszentrum zusammengefaßt: Bestehende Turn- und Festhalle, Kindergarten, Schule, Sporthalle, Sportarena, Kleinspielfelder, Freiflächen und Reserveflächen für weitere öffentliche Einrichtungen.

Bauweise

In Anlehnung an den städtebaulichen Charakter der umgebenden Bebauung ist in den Wohngebieten nur die offene Bauweise als Einzel- und Reihenhäuser, in den zentralen Bereichen als Hausgruppe, zulässig.

Geschosszahl

Ebenso ist die Geschosszahl bei Einzel- und Doppelhäusern auf 1 - 2-Geschosse begrenzt, bei Mehrfamilienhäusern gestaffelt von 2 bis 4 Geschossen.

Dachform

Im Sinne einer zurückhaltenden Angliederung an vorhandene Strukturen wurde auch die Dachform, mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser, als Satteldach vorgesehen.

Maß der baulichen
Nutzung

Die Höchstgrenzen für die Grundflächenzahl in den Wohngebieten schwanken zwischen den Werten 0,25 und der zulässigen Höchstgrenze für WR von 0,4; die der Geschossflächenzahl liegen zwischen 0,4 und 0,6 als Höchstwert. Diese relativ niedrigen Werte garantieren den Erhalt einer lockeren, mit ausreichenden Freiflächen versehenen Bebauung, ohne dabei die Akzentbildung im zentralen Bereich zu verhindern. Notwendigerweise ergibt sich daraus die entsprechend geringe Siedlungsdichte von 36 EW/ha.

Abbruchgebot

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Gebäude sollen gemäß dem § 39 d abgebrochen werden. Sie widersprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und können diesem auch nicht angepaßt werden.

Rekultivierung

Die durch die Verlegung der B 31 zur Verfügung stehende Fläche der B 31 alt soll rekultiviert und der den Festsetzungen des Lageplans entsprechenden Nutzung zugeführt werden.

25. Juli 1979

[Handwritten signature]



Zusammenfassung der städtebaulichen Daten siehe Anlage.