

## **BEGRÜNDUNG**

**Zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
„Unteres Greuth“ der Gemeinde Eriskirch**

**Begründung  
zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
„Unteres Greuth“  
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**INHALT**

**1. Erfordernis der Planaufstellung**

- 1.1 Lage des Baugebietes
- 1.2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

**2. Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan**

- 2.1 Regionale Einbindung
- 2.2 Flächennutzungsplan

**3. Städtebauliche Zielsetzung**

- 3.1 Städtebauliches Konzept
- 3.2 Nutzung und Bebauung
- 3.3 Grün- und Freiflächen
- 3.4 Erschließung
- 3.5 Ver- und Entsorgung
- 3.6 Bodenschutz-Altlasten

**4. Städtebauliche Planungsdaten**

**5. Örtliche Bauvorschriften**

## **Erfordernis der Planaufstellung**

### **1.1 Lage des Bebauungsgebietes**

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die B 31 neu bzw. L 334 neu eingefaßt. Die südliche Begrenzung ist der 1. Erschließungsabschnitt des Baugebietes „Unteres Greuth“. Westlich grenzt das Wohngebiet an Schlatt.

Im Plangebiet enthalten sind die Flurstücke: 1680, 1679, 1665/1, 1671/2, 1671, 1675, 1677/1, 1677, 1676, 1676/1, 1681, 1682, 1683, 1685, 1693/2, 1694 sowie Teile der Flurstücke 1689, Teil des Flurstücks 1645, Teil des Flurstücks 1691, Teil des Flurstücks 1693/1, Teil von 1641 (Langenarger Straße), Teil von 1662/1, 1665 (evangelische Kirche), 1675/1 (Greuther Straße), 1675/2 (Weg südlich der Greuther Straße), 1675/3, Teil von 2152 (J.-S.-Bach-Straße), Teil von 2166 (Schubertstraße).

### **1.2 Allgemeine städtebauliche Zielsetzung**

Zielsetzung ist die Neuordnung des bisher weitgehend unbebauten Bereiches zwischen dem bestehenden Ortsrand des Ortes Eriskirch im Westen und Süden und den neu gebauten überörtlichen Straßen B 31 neu und L 334 neu.

Durch die realisierte Verkehrsverlagerung der bisherigen Bundesstraßenstrasse B31 erschließt sich eine wertvolle Siedlungserweiterungsfläche in zentraler Lage der Gesamtgemeinde Eriskirch. Abgeleitet aus dem bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 7.8.1980 sowie dem Gemeindeentwicklungskonzept des Büro Krisch + Partner aus Tübingen aus dem Jahr 1997 soll eine städtebauliche Umorientierung und eine Neudefinition der Ortsmitte von Eriskirch erreicht werden.

Die 4. Fortschreibung des Bebauungsplanes setzt das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes planungsrechtlich um und definiert die gesamte städtebauliche Situation als neue Ortsmitte von Eriskirch innerhalb eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes.

Im Einzelnen werden folgende Ziele angestrebt:

- Neuschaffung einer erlebbaren Ortsmitte als Kommunikationszentrum aller Teilorte.
- Schaffung öffentlicher Dienstleistungen.
- Schaffung von Einrichtungen für den kirchlichen und sozialen Bedarf.
- Schaffung öffentlicher Gemeindebedarfsflächen mit öffentlichen Einrichtungen (Sporthalle, Altenbetreutes Wohnen mit Pflege, Sportstätten)
- Räumliche Ausformung einer zentralen Ortsmitte durch Platzgestaltung
- Stärkung und Arrondierung des Einzelhandels / Dienstleistung.
- Schaffung von allgemeinen Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs sowie Mischflächen mit nutzungsverträglichem Gewerbe zur Bereitstellung von Arbeitsplätzen.

Um diese Zielsetzung umsetzen zu können hat der Gemeinderat der Gemeinde Eriskirch am 21.06.2000 die 4. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes „Unteres Greuth“ beschlossen.

## **2.0 Regionale Einbindung und Flächennutzungsplan**

### **2.1 Regionale Einbindung**

Planung und Konzeption entsprechen den Zielsetzungen des Regionalplanes.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Das gesamte Plangebiet ist bereits Inhalt der Flächenausweisungen des Flächennutzungsplanes und ist daraus im Sinne des § 8 BauGB entwickelt. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Inhalte mit öffentlichem Gemeinbedarf / zentrale Infrastrukturreinrichtungen (Schulen, etc.) Wohnen und Sport werden im Bebauungsplan weiterentwickelt hinsichtlich einer klareren und kleinteiligeren Gliederung vom Sondergebiet über Kern- und Mischgebiet bis hin zum Allgemeinen Wohngebiet. Dies abgeleitet aus der städtebaulichen Zielsetzung des Wettbewerbes zur neuen Ortsmitte. Mit dieser Differenzierung der Nutzungsbereiche werden die unterschiedlichen Nutzungsansprüche bestmöglich aufeinander abgestimmt.

## **3.0 Städtebauliche Zielsetzung**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

#### **3.1.1 Ortsmitte mit öffentlichem Gemeinbedarf als Sondergebiet bzw. Kerngebiet**

Ausgehend von den bereits vorhandenen Schulgebäuden im Nordwesten sowie der vorhandenen evangelischen Kirche im Süden wird in einer durchgängigen verknüpften Konzeption, angebunden an einen zentralen öffentlichen Platz, die Sporthalle und der Standort für Altenbetreuung/Pflege, soziale und kirchliche Einrichtungen und der Kindergarten in Verknüpfung zu den im Süden angrenzenden Siedlungsbereichen angelegt. Mit diesem Gesamtkonzept öffentlicher Nutzung wird die neue Ortsmitte ausgeformt.

Unmittelbar angrenzend an den zentralen Platz mit den öffentlichen Einrichtungen entsteht ein Dienstleistungsschwerpunkt im Erdgeschoß, darüber Wohnraum als Geschoßwohnungsbau (betreutes Wohnen Jung/Alt) sowie eine Altenpflegeeinrichtung.

#### **3.1.2 Wohnquartiere / Mischnutzung Wohnen + Arbeiten**

In Anlehnung an die vorhandene Siedlungsstruktur im Süden und Westen des Planungsbereiches werden überschaubare und maßstäbliche kleinere Wohnquartiere vorgesehen. Diese Wohnquartiere ergänzen im Wesentlichen die vorhandene Siedlungsstruktur im Süden zur neu gebauten Greuther Straße mit der Fortführung der vorhandenen Bebauungsstruktur in der Regel als Einfamilien- bzw. Doppelhäuser.

Nördlich der Greuther Straße entsteht ein weiteres Quartier mit gemischter Nutzung im Sinne von Wohnen und Arbeiten mit Mehrfamilienhäusern in Kombination mit gewerblicher Nutzung z.B. im Erdgeschoss oder Dienstleistungsnutzungen. Dies gilt in gleichem Maße für das kleine Gebiet entlang der Greuther Straße (zwischen Langer- und Schubertstraße).

### **3.1.3 Sport und Freizeit / Parkierung**

Die Sport und Freizeitanlagen werden in die durch den Straßenverkehr am stärksten belasteten nordöstlichen Bereiche plaziert. Sie bilden gleichzeitig auch die Grünraumanbindung an die angrenzende Landschaft. Damit kann ein durchgängiger Grünraum bis in die Ortsmitte hinein hergestellt werden.

Die Parkierung wird direkt über den nordwestlichen Kreisverkehr der Greuther Straße angeschlossen mit damit geringster Störung zur Bebauung insgesamt und vor allem hinsichtlich dem Wohnen in den südlichen Quartieren.

## **3.2 Nutzung und Bebauung**

### **3.2.1 Ortsmitte mit öffentlichem Gemeinbedarf als Sonder- bzw. Kerngebiet**

Das Gebiet soll im zentralen Bereich mit den noch fehlenden wichtigen öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen wie Sporthalle, soziale und kirchliche Einrichtungen, Kindergarten, Freizeit und Sport, bebaut werden. Dies in Ergänzung der bestehenden Schuleinrichtung und der evangelischen Kirche.

Aus dieser Nutzungsdichte und den Nutzungsarten, die den vorgesehenen Nutzungen des Kerngebietes im Sinne des § 7 BauNVO entsprechen, erfolgt die Festsetzung als Kerngebiet und Sondergebiet. Insbesondere die Festsetzung des Kerngebietes wird aus dem städtebaulichen Wettbewerb zur Schaffung einer neuen Ortsmitte abgeleitet und begründet. Abgehoben wird ferner auf die vorgesehenen Nutzungen entsprechend den Nutzungsfestsetzungen des Kerngebietes nach § 7 BauNVO auch im Hinblick auf die Einbindung der Zielsetzungen „der Landesplanung“ in dem der Siedlungsraum unter Einschluss von Eriskirch als Verdichtungsraum ausgewiesen ist.

Die Geschossigkeit und Dachlandschaft orientiert sich an den städtebaulichen und nutzungsbedingten Vorgaben.

Am zentralen Platz der neuen Ortsmitte soll als städtebaulicher Akzent und zur Betonung des Platzbereiches ein viergeschossiges Punkthaus als Abschluss des Straßenraumes entstehen.

Das viergeschossige Punkthaus wird als Sonderform ausgebildet. Die Gesamtanlage Altenpflege und betreutes Wohnen sollen mit begrünten Flachdächern ausgeführt werden um im Gesamtzusammenhang mit den öffentlichen Bauten und der spezifischen Nutzung eine Ensemblewirkung zu erreichen. Die öffentlichen Bauten sollen ebenfalls entsprechend ihrer Bedeutung und Nutzung frei ausgeformt werden können.

### **3.2.2 Wohnquartiere / Mischnutzung Wohnen und Arbeiten**

Ein Teil des Gebietes soll in den oben beschriebenen Bereichen mit Einfamilien- Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden. In Teilbereichen, etwas höher verdichtet, mit Geschoßwohnungsbau in unterschiedlichster Ausformung vom Wohnungsbau bis hin zu gemischt genutzten Gebäuden mit Dienstleistung im Erdgeschoß, sowie im zentralen Teilbereich als altengerechtes/altenbetreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung.

Die Geschossigkeit orientiert sich an den städtebaulichen und nutzungsbedingten Vorgaben und wird aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes abgeleitet.

Für alle Bereiche wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe festgesetzt um die geordnete städtebauliche Entwicklung und eine sinnvolle Erschließung und Regenwasserbewirtschaftung gewährleisten zu können.

Die Dachneigung der Wohngebäude wird mit 35-45 ° festgesetzt, wobei Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf das jeweilige Gesamtgebäude mit gleicher Dachneigung, First- und Traufhöhe auszuführen sind.

### **3.2.3 Sport und Freizeit**

In direkter Verknüpfung mit Schule, geplanter Sporthalle und den sonstigen öffentlichen Einrichtungen wird in Kombination mit dem zentralen Parkierungsangebot eine Freiraumfläche mit öffentlichem Spielplatz ausgebildet. Ergänzt wird dies durch die Erweiterung und Neuschaffung von Sport- und Freizeiteinrichtungen. Dieser Teilbereich wird entsprechend der BauNVO als Sondergebiet ausgewiesen.

### **3.2.4 Grün- und Freiflächen**

In direkter Zuordnung zu den öffentlichen Gebäuden werden im Zusammenhang mit den großräumigen Flächen für Sport und Freizeit durchgängige Grünräume hergestellt. Diese Grünräume sind vernetzt bis in die freie Landschaft.

Ergänzt werden diese Grünräume durch Pflanzung von Baumreihen, in Teilbereichen Alleen bzw. zusammenhängenden Baumbeständen im Bereich z. B. der Parkierung. Diese Baumpflanzungen bilden ein weiteres räumlich wirksames Ordnungsgerüst in Ergänzung der Bebauung.

Die Grün- und Freiflächenplanung und die daraus resultierenden Festsetzungen im Rechtsplan sind aus einer gutachterlichen Grünordnungsplanung des Planungsbüros Prof. Schmelzer + Friedemann, Stuttgart, entwickelt.

Die neue Flächenverteilung des geänderten Bebauungsplanes weist eine insgesamt geringere versiegelte Fläche und eine verringerte Wohnbaufläche nebst einer verbesserten Grünordnungsstruktur aus, sodass sich in der Auseinandersetzung mit der Ausgleichs- und Eingriffserfordernis eine Bilanz zu Gunsten der Änderungsplanung ergibt.

### **3.2.5 Ausschluss von Nutzungen nach § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen um das wertvolle zentrumsnahe Bauland in Ergänzung der bestehenden Wohngebiete für das verdichtete innerörtliche Wohnen zu sichern. Weiterhin wären aufgrund der großflächigen Inanspruchnahme von Bauflächen und der zu erwartenden Störungen, diese Nutzungen zum verdichteten Wohnen hin städtebaulich unverträglich.

Im Mischgebiet und Kerngebiet werden aus den obengenannten Gründen und zu gunsten zentrumsrelevanten anderer gewerblichen Nutzungen Tankstellen ausge-

schlossen.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten mit der Begründung dass die hieraus zu erwartenden (z.B. nächtlichen) Störungen im Hinblick auf die direkt angrenzenden Wohngebiete unverträglich sind.

### **3.4 Erschließung**

#### **3.4.1 Verkehrsflächen, Wohnquartiere**

Die Wohnquartiere südlich der Greuther Straße werden durch Fortführung und Ergänzung der vorhandenen Erschließungsstraße im angrenzenden Siedlungsbereich erschließungstechnisch ergänzt und direkt in die Greuther Straße eingebunden. Das nördlich gelegene gemischt genutzte Quartier wird durch eine Stichstraße erschlossen. Die notwendige Parkierung wird als Lärmabschirmung im Norden angeordnet.

Ergänzt wird das Erschließungssystem durch ein durchgängiges Fuß- und Radwege- netz das die vorhandenen Siedlungsteile mit der neuen Ortsmitte verbindet und durchgängig verknüpft.

#### **3.4.2 Parkierung**

Für den Bedarf der öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie der Sportanlagen und der Festwiese und kirchlichen Einrichtungen wird ein zentraler Parkierungs- bereich direkt angebunden an den Kreisverkehr der Greuther Strasse angelegt. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden in der Regel oberirdisch ausgewiesen und nur im Bereich der verdichteteren Bebauung sind Tiefgaragen erforderlich.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

#### **3.5.1 Schmutzwasserentsorgung**

Im Planungsgebiet wird die Abwasserkanalführung in Fortsetzung und Ergänzung des bestehenden Kanalnetzes ausgebildet. Die Schmutzwasserentsorgung ist gesichert.

#### **3.5.2 Regenwasserentsorgung**

Für den Planungsbereich liegt ein umfassendes Entwässerungskonzept des Ing. Büros Wasser-Müller vor.

Die privaten und öffentlichen Oberflächenwässer werden im östlichen Bereich (Neubau von Erschließungsstraßen) durch ein differenziertes Zuleitungssystem möglichst direkt in Versickerungsflächen geleitet. Aufgrund des kiesigen, versickerungsfähigen Untergrundes kann das Regenwasser in den im Bebauungsplan ausgewiesenen Retentionsmulden versickert werden. (Hierzu liegt ein geologisches Gutachten vor).

Das Niederschlagswasser aus den Sondergebietsflächen I und H (Sportflächen und Gerätehaus) wird im Plangebiet versickert.

Im westlichen Bereich des Gebietes und entlang der bestehenden Straßen erfolgt die Regenwasserentsorgung in die vorhandene Mischkanalisation.

### **3.5.3 Trinkwasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebiets ist durch die Erweiterung des bestehenden Trinkwasserversorgungsnetzes gesichert.

### **3.5.4 Gasversorgung**

Ist durch den Gasversorger „Thüga“ gesichert.

### **3.5.5 Stromversorgung, Telekom**

Versorgung mit Strom ist gewährleistet. Erforderliche Standorte für Transformatoren und ähnliche Einrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und im Plan ausgewiesen.

## **3.6 Bodenschutz-Altlasten**

Besondere Altlasten im Planbereich sind nicht bekannt, zur Bodenbelastung (Z0 – Z1,2) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung liegt ein Bodengutachten vor. Dieses wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren noch um einige Grundstücke erweitert. Im Bereich der früheren Sonderkulturanbauflächen sind Einschränkungen hinsichtlich der Oberbodenwertung und hinsichtlich der Versickerung zu beachten. In den Einzelheiten wird auf das Gutachten verwiesen.

## **3.7 Schallschutz**

Um im Hinblick auf die Belastungen des Verkehrs und der sonstigen Nutzungen (z.B. Sport und Parkierung) die bestmögliche städtebauliche Lösung zu erreichen wurden bereits frühzeitig und parallel zum Bebauungsplanverfahren schalltechnische Beurteilungen erarbeitet.

Die aufgrund der Abwägung mit zentralen städtebaulichen Belangen berücksichtigungsfähigen Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung von der

ITA Ingenieurgesellschaft  
für Technische Akustik MBH  
Beratende Ingenieure VBI  
aus 65205 Wiesbaden-Delkenheim

vom 16. Februar 2005

sind eingearbeitet.

Das Gutachten weist aus, dass „auf die zu schützenden Bereiche des Planungsgebietes vorrangig der Straßenverkehr einwirkt.“

Es ist städtebaulich nicht gewünscht und in der Ortsmitte gestalterisch nicht vertretbar die Geräuscheinwirkungen der Greuther Strasse durch aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) zu mindern, da dann, wenn ein aktiver Schutz konsequent umgesetzt werden würde, zum Teil erhebliche Bauhöhen für Lärmschutzbauwerke erforderlich werden würden.

Da durch aktiven Schallschutz die zulässigen Grenzwerte aus städtebaulichen Gründen nicht erreicht werden können, müssen sie im Einzelfall durch passive Schallschutzmassnahmen auf den einzelnen Baugrundstücken ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang wird auf die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes mit der baulichen Ausgestaltung der Wohn- und Aufenthaltsräume hingewiesen. Außerdem auf die Verbesserungsmöglichkeiten durch entsprechende Grundrissausgestaltung und Orientierungen (z.B. Schlafräume zur lärmabgewandten Seite).

Auf die Einzelheiten des Schallgutachtens wird verwiesen. Das gesamte Schallgutachten wird Bestandteil der Begründung.

#### **4.0 Städtebauliche Planungsdaten**

##### **4.1 Gesamtfläche Bebauungsplan Flächenverteilung:**

Sondergebietsflächen (Sport-, Spiel, Parkierung)	ca.	35.300 m <sup>2</sup>	39,3 %
Kerngebietsflächen	ca.	14.200 m <sup>2</sup>	15,8 %
Mischgebietsflächen	ca.	12.700 m <sup>2</sup>	14,1 %
Wohnbauflächen	ca.	10.200 m <sup>2</sup>	11,4 %
Verkehrsflächen/ sonstige Flächen	ca.	17.400 m <sup>2</sup>	19,4 %
Geltungsbereichsfläche	ca.	89.800 m <sup>2</sup>	

##### **4.2 Erschließungskosten der öffentlichen Erschließung**

Strassen, Wege +Plätze	ca. 1.000.000 EURO
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	ca. 500.000 EURO

## Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

### 5. Örtliche Bauvorschriften

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes und der Notwendigkeit der Integration dieses Teilbereiches in die vorhandenen Umgebungsbebauung und des Landschaftsbildes begründet und festgesetzt

Die Festsetzungen sind auf ein adäquates Maß reduziert und berücksichtigen aber die besonderen Anforderungen im Hinblick auf die Schaffung einer neuen Ortsmitte mit unterschiedlichsten Gebäudenutzungen und Gebäudetypen sowie den direkten Übergang in die freie Landschaft.

Anerkannt:  
Eriskirch, den 15.06.2005

Ausfertigung: 20.06.2005



Bürgermeister Spieth

Aufgestellt:  
Ravensburg / Ebersbach-Ried, den 15.06.2005

Thomas Stumper / Roland Groß