



Bebauungsplan „Strampfelbergweg / Höhenweg“

Begründung

Abschrift



Leutkirch im Allgäu, 27.10.11

Stadtbauamt Leutkirch im Allgäu
FB Stadtplanung, Natur und Umwelt
Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Claudio Uptmoor

Leutkirch im Allgäu, 13.02.2012

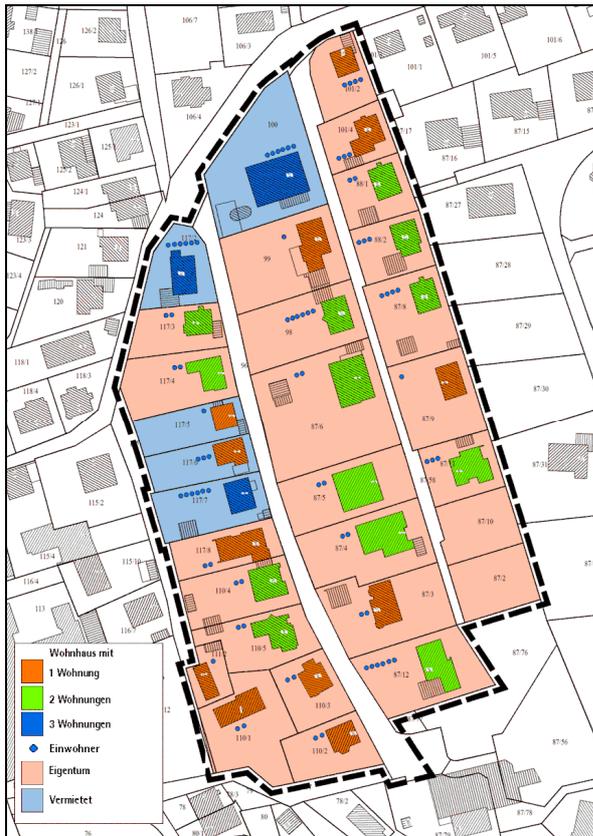
Martin Bendel
Bürgermeister

Anlass der Planung

Der Bereich zwischen Schießstattweg, Höhenweg und Strampfelbergweg ist durch teilweise relativ große Grundstücke und Gebäude geprägt. Die erste Bebauung stammt mutmaßlich aus den 1920er Jahren. Für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch. Bauvorhaben sind demnach nach dem § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung einfügen. Das Gebiet lässt sich als Reines Wohngebiet einstufen.

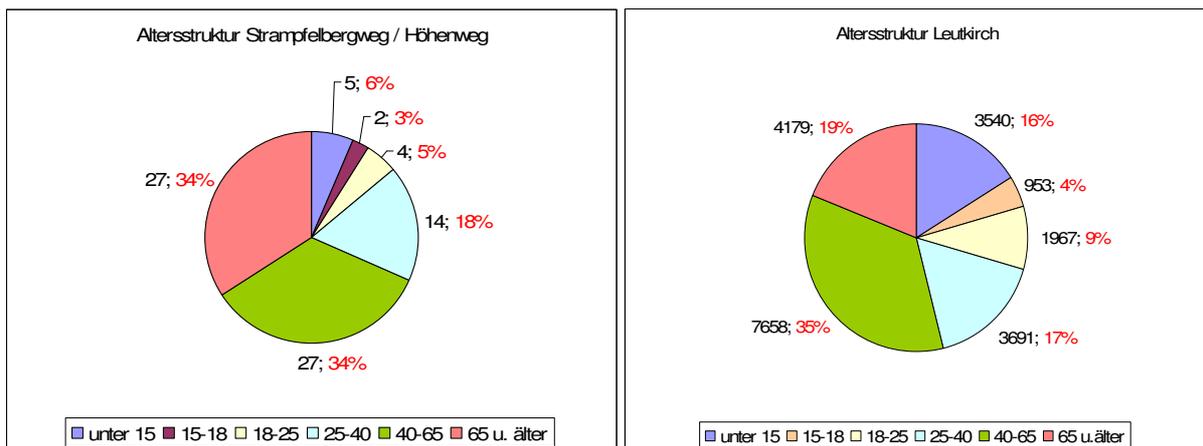
Aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation und der zu erwartenden Entwicklung ist innerhalb dieses Gebietes mit strukturellen Veränderungen zu rechnen. Um diese planerisch zu steuern wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Städtebauliche Ausgangssituation



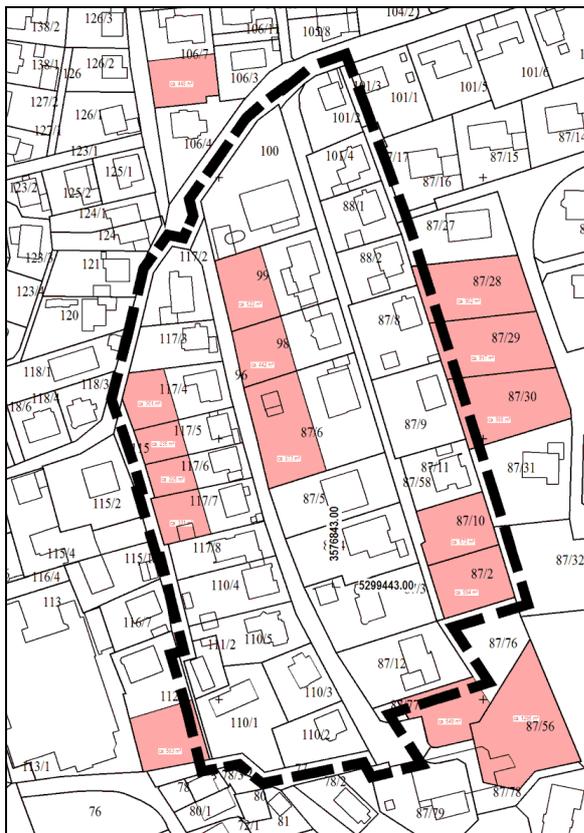
Das Gebiet ist durch eine gelockerte Bauweise geprägt. Bei den insgesamt 30 Wohngebäuden handelt es sich in erster Linie um Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohnungen. Drei Gebäude weisen drei Wohnungen auf. Mit wenigen Ausnahmen wohnen die Eigentümer in dem Gebäude. Zum Januar 2011 waren innerhalb des Gebiets 79 Personen gemeldet.

Auffällig ist bei der Altersstruktur der besonders hohe Anteil der Personen über 40 Jahren. Er ist mit 68 % deutlich höher als der der Gesamtstadt (54 %).





Die aufgelockerte Bauweise spiegelt sich auch in den relativ geringen Grundflächenzahlen innerhalb des Gebiets. Von den 30 Grundstücken weisen 12 Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,2 auf, 13 von 0,3 und drei Grundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4. Zwei Grundstücke sind unbebaut.



Innerhalb dieses Gebietes befindet sich auch eine gewisse Anzahl von Baulücken, die für eine Nachverdichtung im Sinne des Flächensparens geeignet sind.

In der Summe ergibt sich hierbei eine Fläche von insgesamt 4155 m².

Eine Nachverdichtung wird aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich befürwortet.

Aufgrund der besonderen Lage, der teilweise besonders großen Grundstücke und der bestehenden Überalterung des Gebietes besteht jedoch die Gefahr, dass mit zunehmendem Verkauf der Grundstücke auch vermehrt Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten erstellt werden könnten. Dies würde dem Charakter des Bereiches widersprechen.

Verkehrliche Situation

Nach § 37 Landesbauordnung ist für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen. Für das Gebiet Strampfelbergweg / Höhenweg sind insgesamt 46 Wohnungen. Zwei Wohngebäude sind über den Schießstattweg, ein Wohnhaus über die Landhausstraße erschlossen. Über den Strampfelbergweg sind es 19 und über den Höhenweg 20 Wohnungen. Entsprechend ist auch die Zahl der notwendigen Stellplätze. Nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO kann die Gemeinde, soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, über eine Satzung die Stellplatzverpflichtung auf bis zu zwei Stellplätze erhöht werden. Bei Anwendung dieser Bestimmung würden im Strampfelbergweg 38 und im Höhenweg 40 Stellplätze nachzuweisen sein.

Es handelt sich um Erschließungsstraßen mit Einzelhausbebauung, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Der Strampfelbergweg ist ca. 180 Meter lang und weist Straßenbreiten von 3,00 bis 4,80 Meter auf. Der Höhenweg ist ca. 220 Meter lang und weist Straßenbreiten von 3,50 bis 5,00 Meter auf, am südlichen Ende befindet sich ein Wendeplatz. Der Höhenweg ist auch Erschließungsstraße für die Gebäude im Bebauungsplangebiet „Spitalhof“ mit aktuell 9 Wohneinheiten.



Sowohl der Strampfelbergweg als auch der Höhenweg sind nach Charakterisierungsmerkmalen der RAS 06¹ als Wohnstraßen zu definieren.

Die Verkehrsbelastung beider Straßen liegt weit unter 400 Kfz/h, beide Straßen sind als Tempo-30-Zonen ausgewiesen.

Die Richtlinie bezeichnet für diesen Straßentyp folgende Randbedingungen und Anforderungen:

- Fahrbahnbreiten sollen Pkw/Pkw-Begegnungen ermöglichen (in der Regel 4,75 Meter)
- Gegebenenfalls sind Ausweichstellen für die Begegnung Pkw/Müllfahrzeug anzuordnen;
- Radverkehrsanlagen sind nicht erforderlich;
- An die Gehwegbreiten bestehen keine besonderen Anforderungen.

Mit der Aufstellung einer Örtlichen Bauvorschrift, in der gemäß § 74 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 der Landesbauordnung die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung auf zwei Stellplätze erhöht wird, soll sichergestellt werden, dass die Parkierung sich im Wesentlichen auf die privaten Flächen konzentriert.

¹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen; RAS 06; Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen; Arbeitsgruppe Straßenentwurf; FGSV Verlag GmbH, Köln, Mai 2007

Regelungen des Bebauungsplans

Ziel des einfachen Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, dessen Hauptregelungsgehalt in dem Maß der baulichen Nutzung und der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen besteht, ist es die besondere städtebauliche Situation des Gebiets zu erhalten und somit den Charakter des Gebiets zu wahren. Ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Mit den Festsetzungen:

- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl von 0,3
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude: je 165 m² Grundstücksfläche eine Wohnung,

quantifiziert der Bebauungsplan die Begriffe des § 34 BauGB und stellt damit eine Beziehung zwischen der Grundstücksgröße, dem Maß seiner Bebauung und der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude her und gewährleistet damit, dass der städtebauliche Charakter des Gebiets gewahrt bleibt.