

Gemeinde Allensbach
Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften
„Adlerareal“

Begründung

Verfahrensstand: Entwurf zur Offenlage
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 18.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines.....	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Planungsverfahren.....	4
1.4	Verfahrensablauf.....	5
1.5	Flächennutzungsplan.....	6
1.6	Gestaltungssatzung und Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskerns	7
2	Städtebauliches Konzept und Planungsverlauf zur Offenlage	8
2.1	Entwicklung des städtebaulichen Konzepts.....	8
2.2	Planungskonzeption Nord-/Südareal	9
2.3	Allgemeine Wohngebiete in der Brunnengasse.....	12
2.4	Bereich um das bestehende Bahnwärterhäuschen (Flst. Nrn. 86/20, 373, 370/5, 372).....	12
2.5	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	12
3	Grundlagen der Planung.....	13
3.1	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	13
3.2	Belange des Immissionsschutzes.....	13
3.3	Baugrund.....	16
3.4	Schutzgebiete, Überflutungsflächen	16
3.5	Kreisarchäologie	17
4	Klimaschutz.....	17
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung	20
5.4	Bauweise.....	21
5.5	Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, Sichtdreiecke, Bushaltestelle, Trafostation (öffentliche Grundstücke).....	22
5.6	Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Garagen und Carports (private Grundstücke)	22
5.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern	23
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	23
6	Örtliche Bauvorschriften.....	23
6.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden	23
6.2	Dächer.....	24
6.3	Werbeanlagen.....	24
6.4	Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	24
6.5	Antennen, Niederspannungsfreileitungen.....	25
6.6	Kfz-Stellplätze	25
6.7	Anlagen zum Rückhalten von Niederschlagswasser	26
7	Umweltbelange / Artenschutz	26
8	Städtebauliche Kennziffern	27
9	Bodenordnung.....	27
10	Kosten	27

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allensbach unterstützt seit vielen Jahren aktiv die Weiterentwicklung der Ortsmitte von Allensbach. Ziel ist es, den historischen Kern von Allensbach als attraktiven Mittelpunkt des Ortes aufzuwerten, einzelne Gebäude, Plätze, Wege und Straßen neu zu gestalten und somit die Belebung und Stärkung der Ortsmitte voranzutreiben. Mit Aufnahme des Gebietes „Ortskern“ in das Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg im Jahr 2016 wurden bedeutende Anreize für private und öffentliche Maßnahmen zur Modernisierung und Beseitigung städtebaulicher Missstände geschaffen.

Mit der Umgestaltung und Aufwertung des sog. „Adlerareals“ soll nun ein weiteres Projekt zur Weiterentwicklung der Ortsmitte beitragen. Das Gasthaus Adler (Radolfzeller Straße 13) war eines der bekanntesten Gasthäuser im Allensbacher Ortszentrum direkt an der Radolfzeller Straße. Das Gebäude wurde in den 1860er-Jahren errichtet. Das östlich davon stehende Gebäude Radolfzeller Straße 11 (sog. „Fischerhaus“) hat einen noch älteren historischen Hintergrund; einige Bauteile können hier auf das 16. Jahrhundert datiert werden. Es steht daher unter Denkmalschutz.

Das Gasthaus Adler wurde bereits 1984 geschlossen und steht seitdem leer. Bereits 2015 konnte die Gemeinde die Grundstücke Flst. Nrn. 70 und 71 einschließlich der Gebäude erwerben. Für die Gemeinde ergibt sich damit die Chance, dieses Areal städtebaulich neu zu ordnen und zu nutzen.

Nach mehrjährigen Verhandlungen um eine mögliche Nachnutzung konnte nun mit einer lokalen Bank ein Investor gefunden werden, mit dem die gemeindlichen städtebaulichen und gestalterischen Ziele zum Adlerareal umgesetzt werden sollen. Das ehemalige Gasthaus soll abgebrochen und durch einen Neubau der lokalen Bankfiliale ersetzt werden, die damit von ihrem jetzigen Standort nördlich der Radolfzeller Straße / westlich der Schmittenstraße ca. 50 m nach Südosten umziehen wird.

Auf dem frei werdenden Grundstück der derzeitigen Bankfiliale hat der Investor in Abstimmung mit der Gemeinde Allensbach ein Konzept zur Neubebauung erstellen lassen. In der Erdgeschosszone zur Radolfzeller Straße hin sollen gemischte Nutzungen wie z. B. Büroflächen, Flächen für Dienstleistungen oder kleinere Geschäfte untergebracht werden, in den oberen Geschossen entstehen Wohnungen. Um ein nachhaltiges städtebauliches Konzept und einen gestalterisch hochwertigen Entwurf zu erhalten, wurde 2021 für die Grundstücke Flst. Nrn. 222 und 223 durch den Investor ein interner Ideenwettbewerb durchgeführt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Berücksichtigung verschiedener städtebaulicher Optionen werden einige Grundstücke südlich des ehemaligen Gasthaus Adler bis zur Bahnlinie in die Abgrenzung mit einbezogen.

Da für den Bereich bisher kein Bebauungsplan vorliegt, wurde am 26.07.2022 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ gefasst.

Ziel der Planung ist es, den Ortskern von Allensbach aufzuwerten und weiterzuentwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- > Stärkung des Ortskerns von Allensbach und Umsetzung einer vorausschauenden nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung
- > Beitrag zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau des bestehenden Ortskerns
- > Schaffung von attraktiven Gewerbe- und Dienstleistungsflächen in der Ortsmitte von Allensbach zur Aufwertung des historischen Kerns von Allensbach und Erhöhung des Angebots für die örtliche Bevölkerung
- > Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Ortskern und somit Stärkung der Gemeinde Allensbach als attraktiver Wohnstandort
- > Vermeidung innerstädtischer Brachflächen und damit Nutzung von städtebaulich sinnvollen Innenentwicklungspotenzialen
- > Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Innenentwicklung und damit Reduzierung des Flächenverbrauchs an den Ortsrändern bzw. im Außenbereich
- > Ökonomische Erschließung durch Anschluss an bestehende Infrastruktur

1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Allensbach. Es hat insgesamt eine Größe von ca. 0,73 ha. Die Abgrenzung umfasst zwei Grundstücke nördlich der Radolfzeller Straße und die daran angrenzende Schmittengasse sowie Grundstücke südlich der Radolfzeller Straße vom ehemaligen Gasthaus Adler an der Kreuzung Radolfzeller Straße / Brunnengasse bis zur Bahnlinie.

Zu Beginn des Verfahrens gab es noch Überlegungen, den Bereich um das ehemalige Bahnwärterhäuschen zur Unterbringung von Parkplatzflächen in das Plangebiet einzubeziehen. Diese Überlegungen werden derzeit nicht mehr weiterverfolgt, daher hat sich der Geltungsbereich gegenüber der Frühzeitigen Beteiligung verkleinert.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 223, 222, 1/1 (Schmittengasse), 1/3,1/4, 370/6, 70, 71, 71/2, 72, 76/3, 76/2, 76/1 sowie teilweise die Flst. Nrn. 34 (Radolfzeller Straße) und 76 (Brunnengasse).

Die genauen Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB, schwarze, gestrichelte Linie).

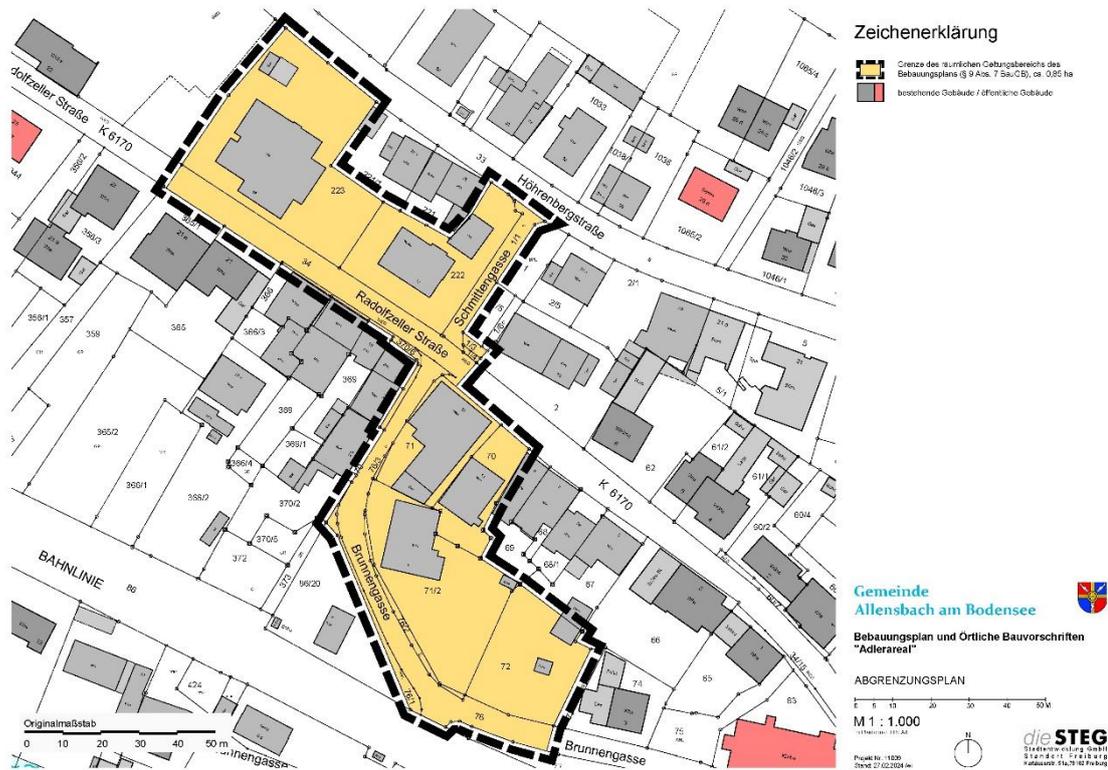


Abbildung 1: Abgrenzungslageplan zur Offenlage, Stand 02/2024, ohne Maßstab

1.3 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Gemeinde Allensbach ist insbesondere im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben. Das nun geplante Vorhaben dient der Weiterentwicklung des Ortskerns von Allensbach und der Schaffung von Wohnungen, Büro- und Dienstleistungsflächen im Ortszentrum.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind dabei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Größe

des Plangebiets und auch die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². In der näheren Umgebung wurden aktuell keine weiteren Bebauungspläne der Innenentwicklung aufgestellt.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen gem. § 13a Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Durch vorliegende Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen. Das FFH-Gebiet „Bodanrück und westl. Bodensee“ und das Vogelschutzgebiet „Untersee des Bodensees) liegen ca. 250 m von Plangebiet entfernt. Aufgrund der Abstände und zwischenliegender Bahnlinie, Straßen und bestehender Bebauung werden keine Beeinträchtigungen der Schutzziele der Schutzgebiete erwartet.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet keine Nutzungen mit Störfallrisiken bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten sind. Im Umfeld des Plangebiets liegen keine Störfallbetriebe, die Auswirkungen auf das Plangebiet hervorrufen können.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hierbei wird auf eine Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB), die Erarbeitung eines Umweltberichts (§ 2a BauGB), auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet. Anstelle eines formellen Umweltberichts wird der Begründung lediglich ein Umweltbeitrag beigelegt. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen entfallen. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Frühzeitige Beteiligung

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Nach der Bürgerinformationsveranstaltung konnten Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

Zur weiteren Diskussion der Planung hat am 23.03.2023 ein Gestaltungsworkshop mit externer Moderation sowie einem Fachgremium stattgefunden.

1.4 **Verfahrensablauf**

26.07.2022	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach fasst gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB
18.10.2022	Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
17.11.2022	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung

18.11.2022 – 25.11.2022	Öffentliche Auslegung des Vorentwurfs und Einstellung ins Internet
29.11.2022	Scoping-Termin Landratsamt Konstanz
23.03.2023	Gestaltungsworkshop
_____	Behandlung der zur frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans und beschließt die Durchführung der Offenlage.
_____	Einstellung ins Internet und Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Schreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
_____	Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften „Adlerareal“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

1.5 Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ der Gemeinden Konstanz, Allensbach und Reichenau sind die Flächen nördlich der Radolfzeller Straße bis zur Höhenbergstraße als gemischte Bauflächen, die Flächen südlich der Radolfzeller Straße bis zur Bahnlinie als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO und ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Im vorliegenden Fall wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Mit der Aufwertung des Ortskerns und der Entstehung von gewerblich genutzten Flächen und neuem Wohnraum wird nicht davon ausgegangen, dass die städtebauliche Entwicklung negativ beeinträchtigt wird. Die Darstellungen im FNP werden daher entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan berichtigt.

1.6 Gestaltungssatzung und Örtliche Bauvorschrift für das Gebiet des Ortskerns

Für das Gebiet des Ortskerns von Allensbach gibt es eine „Gestaltungssatzung und Örtliche Bauvorschrift“. Sie ist seit dem 26.06.1981 rechtsverbindlich. In der Präambel zur Satzung wird die Aufgabe der Satzung beschrieben mit: „Aufgabe und Sinn dieser Satzung ist es, die typischen Merkmale von Allensbach bewusst zu machen und die notwendigen Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen so zu beeinflussen, dass über die beabsichtigte Verbesserung des einzelnen Gebäudes hinaus eine Erhaltung und Verbesserung des ererbten Ortsbildes erreicht wird.“

Die darin enthaltenen Regelungen sind sehr bestimmt, insbesondere in Bezug auf Fassaden- und Dachgestaltung, in mancher Hinsicht aber auch offen und unbestimmt. In vorliegendem Bebauungsplan werden allgemeine ortstypische Anforderungen aus der Gestaltungssatzung übernommen. So werden bei den neuen Gebäuden bestehende Baufluchten weitestgehend aufgenommen und die Baukörper gegliedert, so dass neue Gebäude einen positiven Beitrag zum kleinteiligen dörflichen Erscheinungsbild leisten. Gerade bei den Dachformen wird zwingend ein Satteldach gefordert, so dass die typische einheitliche Gesamtwirkung der Dachlandschaft erhalten bleibt. Insbesondere bei den neu geplanten Gebäuden nördlich und südlich der Radolfzeller Straße soll die Fassade ebenfalls einen positiven Beitrag zum Ortsbild leisten und wird als Lochfassade ausgebildet. Dies wird über die entsprechenden städtebaulichen Verträge gesichert. Denkmalsgeschützte Gebäude bleiben erhalten und werden in Abstimmung mit den Vorgaben des Denkmalschutzes saniert.

Aufgrund des Alters der Gestaltungssatzung entsprechen einige Regelungen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. wurden durch die Architekten neu interpretiert. Hierzu gehören auch Abweichungen von der Gestaltungssatzung z. B. bezüglich Dachaufbauten. Es wurden diesbezüglich im Bereich des Ortskerns in der Vergangenheit bereits zahlreiche Befreiungen von der Gestaltungssatzung erteilt.

Um die gestalterischen Regelungen den heutigen Ansprüchen anzupassen, wurden für den Bebauungsplan neue örtliche Bauvorschriften erlassen. Die bestehende Gestaltungssatzung wird daher im Bereich der vorliegenden Abgrenzung des Bebauungsplans überlagert. Es gelten die Regelungen des Bebauungsplans „Adlerareal“ sowie die darin aufgeführten Örtlichen Bauvorschriften.

2 STÄDTEBAULICHES KONZEPT UND PLANUNGSVERLAUF ZUR OFFENLAGE

2.1 Entwicklung des städtebaulichen Konzepts

Die Entwicklung der Ortsmitte von Allensbach steht bereits seit einigen Jahren im Fokus der städtebaulichen Entwicklung von Allensbach. Eng damit verknüpft sind die Perspektiven für das ehemalige Gasthaus Adler, das bereits seit 1984 leer steht und damit einen deutlichen städtebaulichen Missstand in der Ortsmitte darstellt. Die Gemeinde konnte die Grundstücke des Adlers sowie des benachbarten denkmalgeschützten „Fischerhaus“ 2015 erwerben. In den darauffolgenden Jahren wurden immer wieder Investoren gesucht, die gemeinsam mit der Gemeinde die Aktivierung und Belebung dieser Flächenpotenziale umsetzen können. Trotz Einbeziehung einer Projektentwicklung und Verhandlungen mit verschiedenen Investoren konnte keine Lösung bzw. kein Investor gefunden werden. Nun hat sich die lokale Bankfiliale als Investor angeboten, deren nahe gelegener Standort selbst bereits in betrieblicher als auch in wirtschaftlicher Hinsicht deutliche Nachteile hat. Mit Einbeziehung des ebenfalls leer stehenden Gebäudes des ehemaligen Polizeipostens ergibt sich für die Gemeinde nun die außergewöhnliche Chance, mit einem Investor, der bereits seit Jahren am Standort etabliert und bekannt ist, die Ortsentwicklung an einer so bedeutenden Lage in der Ortsmitte voranzutreiben.

Gemeinsam mit der Gemeinde Allensbach wurde in den Jahren 2020/2021 durch den Investor ein Konzept zur Entwicklung der Ortsmitte erarbeitet. Nach der Untersuchung von Alternativen, wie z. B. Entwicklungsperspektiven am Bestand, Zustand der bestehenden Bausubstanz und wirtschaftliche Aspekte wurde beschlossen, die bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Flst. Nrn. 223, 222 und 71 entlang der Radolfzeller Straße abzubrechen. Im neuen Konzept sollen in den Erdgeschossen zur Radolfzeller Straße hin Gewerbeflächen angeboten werden, in weiteren Geschossen sollen Wohnungen untergebracht werden. Das denkmalgeschützte Fischerhaus wird erhalten. Das Konzept soll damit maßgeblich zur Entwicklung der innerörtlichen Geschäftslagen, aber auch zur Unterbringung von zentrumsnahem Wohnraum beitragen. Mit Umbau von bestehenden Gebäuden, die teilweise erhebliche bauliche Defizite aufweisen, kann das gewünschte Nutzungskonzept nicht umgesetzt werden.

Nachdem im Juli 2022 der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Gemeinderat gefasst wurde, wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans im Oktober 2022 durch den Gemeinderat beschlossen und im Rahmen einer Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplans „Adlerareal“ wurden durch die Bürgerschaft kritisch gesehen. Dies zeigte sich u.a. deutlich an der großen Teilnahme der Bürgerschaft an der Bürgerinformationsveranstaltung zur Frühzeitigen Beteiligung und der daran anschließenden Möglichkeit zur Abgabe von schriftlichen Stellungnahmen. Hierbei gingen zahlreiche Einwendungen gegen die Planung ein, insbesondere gegen die Gebäudeplanungen auf den Grundstücken des Adler sowie der nordwestlich gelegenen Grundstücke Sparkasse/Polizei (Nord- und Südareal). Einwände wurden insbesondere zur Größe und Dichte der geplanten Gebäude vorgebracht, darüber hinaus zu geplanten Stellplätzen, zur Dach- und Fassadengestaltung und zur Begrünung. Von den Bürgerinnen und Bürgern wurde die weitere Beteiligung sowie die Einbindung eines Gestaltungsbeirats gefordert.

Um die Diskussion weiterzuführen und sich mit der Weiterentwicklung der Ortsmitte auseinanderzusetzen wurde am 23. März 2023 ein Gestaltungsworkshop mit einem qualifizierten Fachgremium durchgeführt. Neben Mitgliedern des Investors, zwei für den Investor tätigen Architekturbüros, Teilnehmern der Bürgergruppe „Adler-Areal“, Bürgermeister, Verwaltung sowie Mitgliedern des Gemeinderats und des Technischen Ausschusses bestand das Fachgremium aus folgenden Fachplanern:

- > Herr Dr. Fred Gresens, Architekt
- > Herr Prof. Leonhard Schenk, Stadtplaner
- > Herr Werner Wohlleber, freier Architekt
- > Herr Helmut Hagmüller, Architekt

In der weiteren Bearbeitung wurde das städtebauliche und hochbauliche Konzept durch die Architekten des Vorhabenträgers überarbeitet. Wesentliche Aspekte des Gestaltungswshops und der Anregungen der Bürgerinnen und Bürger von Allensbach sind darin eingeflossen.

Nach Auffassung der Gemeinde ist das daraus erfolgte, überarbeitete Konzept grundsätzlich ein positiver Beitrag zur Weiterentwicklung der Ortsmitte. Durch die Mischung von gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen erfährt die Ortsmitte positive Impulse und kann die starke Nachfrage z. B. nach barrierefreien, zentrumsnahen Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen zumindest teilweise decken.

Durch die Einbeziehung eines Freiraumplanungsbüros wurden ansprechende Außenräume sowie qualifizierte Grünräume geschaffen, die eine gute Aufenthaltsqualität gewährleisten.

Das geplante städtebauliche Konzept zum Adlerareal wird in mehreren Bauabschnitten umgesetzt. Begonnen wird mit den Planungen des Adlerareals südlich der Radolfzeller Straße. Das bestehende Gebäude des Gasthauses Adler entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, darüber hinaus ist die Bausubstanz u.a. durch den langjährigen Leerstand mangelhaft. Das Gebäude wurde daher im Februar 2024 abgebrochen. Das östlich stehende Gebäude Radolfzeller Straße 11 („Fischerhaus“) ist denkmalgeschützt und wird umfassend saniert.

Sobald die Arbeiten im Bereich des ehemaligen Gasthauses Adler abgeschlossen sind, wird die Bankfiliale umziehen und es kann mit dem zweiten Bauabschnitt begonnen werden. Nördlich der Radolfzeller Straße werden die frei werdenden Grundstücke insgesamt neu überplant.



Übersichtsplan, Stand 05.03.2024, mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab, Quelle: Freiraumwerkstadt / ergänzt durch die STEG

2.2 Planungskonzeption Nord-/Südareal

Das nun vorliegende Konzept für die Planungen des im Bebauungsplan festgesetzten Urbanen Gebietes (MU) wurde nach dem Gestaltungsworkshop und den Einwendungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung umfassend überarbeitet. Allgemeine Anregungen, wie z. B. einfache Baukörper, steilere Dachneigungen (Südareal), Lochfassaden und unterschiedliche Gebäudehöhen wurden in der weiteren Bearbeitung der Konzepte berücksichtigt.

Insbesondere die GRZ für die Gebäude konnte aufgrund der Veränderungen des Plankonzepts angepasst werden. Aufgrund der geplanten Versiegelungen durch Tiefgaragen, Nebenanlagen oder Stellplätze wird dennoch ein großer Teil der Grundstücke hauptsächlich unterirdisch versiegelt werden. Durch Maßnahmen zur Begrünung bzw. die Verwendung versickerungsfähiger Beläge soll die hohe Ausnutzung der Grundstücke abgemildert werden. Die Versiegelung soll dennoch in dieser Form erfolgen, um die gewünschten Tiefgaragen und oberirdischen Kfz-Stellplätze anzulegen.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass nicht allen Anregungen vollständig gefolgt werden konnte, hat sich aber dazu entschlossen, das Bebauungsplanverfahren mit dem überarbeiteten Konzept fortzuführen.

Bereich südlich der Radolfzeller Straße (ehemaliger Adler und „Fischerhaus“):

Das bestehende Gebäude des Adler hatte ursprünglich lediglich zwei Vollgeschosse. Das dritte Geschoss und die flachere Dachneigung entstanden nach einer umfassenden Umbaumaßnahme vermutlich in den 1960er-Jahren.

Eine grundsätzliche Diskussion wurde daher zur Gebäudekubatur und geplanten Firstrichtung für den geplanten Neubau geführt. Im Gestaltungsworkshop wurde hierzu angeregt, die geplante giebelständige Stellung des Neubaus zur Radolfzeller Straße hin zu prüfen und das neu geplante Gebäude wie das bestehende Gebäude ebenfalls traufständig zur Straße auszubilden. Darüber hinaus wurde angeregt, die ursprüngliche Kubatur mit zwei Geschossen und steilem Dach auch bei einem Neubau wiederherzustellen.

Diese Anregungen wurden in der weiteren Planung nicht berücksichtigt. Das Gebäude wird weiterhin traufständig zur Brunnengasse geplant. Der Neubau erhält drei Geschosse plus Satteldach mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 15 m. Das neue Gebäude wird damit ca. 0,60 m höher als das derzeit noch bestehende Gasthaus Adler. Die Traufhöhe liegt ca. 10 m über der Radolfzeller Straße. Die giebelständige Gebäudestellung soll die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebäudes hervorheben. Durch die Drehung des Gebäudes liegen die niedrigeren Wandhöhen zur schmalen Brunnengasse und zum angrenzenden „Fischerhaus“, was sich positiv auf die angrenzenden Gebäude auswirkt. Für die geplanten Nutzungen ist die nun geplante Kubatur erforderlich.

Abgesehen davon wurden verschiedene Anregungen bei der Gestaltung des Gebäudes im Sinne der bestehenden Gestaltungsrichtlinie der Gemeinde Allensbach berücksichtigt. Das Gebäude wird zwar etwas höher als im Vorentwurf, durch den Verzicht auf einen Kniestock im Dachgeschoss und eine leichte Anhebung des Firstes kann die Dachneigung aber steiler geplant werden, so dass eine größere Dachfläche entsteht. Dachgauben werden ausschließlich als Schleppgauben geplant. Die Fassade in den oberen Geschossen wurde als Lochfassade ausgebildet, für die Fenster werden überwiegend stehend rechteckige Fensterformate verwendet. Die Erdgeschosszone wird farblich und gestalterisch abgesetzt, um einen deutlichen Sockel zu erhalten. Vor- und Rücksprünge in der Fassade wurden reduziert, um ein klares und ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten und die Fassade einheitlich zu gestalten. Darüber hinaus wird die Fassade als Putzfassade ausgeführt.

Das denkmalgeschützte Nachbargebäude Radolfzeller Straße 11 behält die ursprüngliche Kubatur mit zwei Geschossen sowie einem steilen Satteldach bei. In den beiden Gebäuden sollen im Erd- und teilweise Obergeschoss Filialräume und Büros entstehen, in den weiteren Geschossen entstehen Wohnungen. Auch eine Arztpraxis soll untergebracht werden, diese ist derzeit im bestehenden Sparkassengebäude Radolfzeller Straße 16 untergebracht. Im „Fischerhaus“ entstehen drei Wohnungen, im neuen Gebäude entstehen vier Wohnungen. Über einen Verbindungsgang im Erdgeschoss werden die Gebäude bzw. Büroräume miteinander verbunden. Der Neubau erhält eine Tiefgarage, in der nach derzeitigem Stand 8 Kfz-Stellplätze untergebracht werden können. Die Zufahrt erfolgt von der Brunnengasse. Vor dem Fischerhaus liegen 3 Parkplätze.



Foto: Bestand ehemaliger „Adler“ von der Schmittengasse aus - Blick nach Südosten. Quelle: die STEG 03/2023

Bereich nördlich der Radolfzeller Straße (Bankfiliale, Polizeiposten):

Im Bereich der Gebäude nördlich der Radolfzeller Straße wurden ebenfalls Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung ins Konzept aufgenommen. An der Radolfzeller Straße entstehen nur noch

zwei statt drei Gebäude, ein weiteres Gebäude liegt an der Höhrenbergstraße. Entlang der Radolfzeller Straße entstehen im Erdgeschoss Laden- und Geschäftsräume, in den weiteren Geschossen Wohnungen. Im Sockelgeschoss an der Radolfzeller Straße können nach derzeitigem Stand ca. 3 Gewerbeeinheiten untergebracht werden, die zu einer Belebung und wirtschaftlichen Weiterentwicklung des Ortskerns beitragen sollen. Das Konzept kann aber auch flexibel auf Veränderungen reagieren. In den oberen Geschossen entstehen nach derzeitiger Planung insgesamt 25 Wohnungen. Vor den Gebäuden zur Radolfzeller Straße hin liegen Kurzzeitparkplätze. Diese öffentlichen Stellplätze bestehen bereits heute. Am nördlichen Teil der Schmittengasse liegen weitere sieben oberirdische Kfz-Stellplätze.

Unter allen drei Gebäuden liegt eine gemeinsame Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt von der Radolfzeller Straße. Hier wird ein Großteil der Kfz-Stellplätze (43 Stück) untergebracht; hier entstehen auch Abstell- und Fahrradräume sowie Lagerräume, die als Stadtarchiv genutzt werden sollen.

An der Ecke Radolfzeller Straße/Schmittengasse wurde im Gestaltungsworkshop ein höheres Gebäude vorgeschlagen, was nun im Konzept umgesetzt wurde. Für das Gebäude ist eine Traufhöhe von ca. 10,5 m über der Radolfzeller Straße und einer Gebäudehöhe von ca. 17,5 m vorgesehen. Das höhere Gebäude an der Ecke Radolfzeller Straße / Schmittengasse soll einen Hochpunkt in der Bebauung entlang der Radolfzeller Straße darstellen und mit dem gesetzten städtebaulichen Akzent die große Bedeutung des neuen Ortskerns betonen. Entlang der Radolfzeller Straße liegen somit nur noch zwei Gebäude, die durch einen begrünten Zwischenraum mit ca. 23 m einen großzügigen Abstand zueinander haben.

Das Gebäude im westlichen Bereich erhält eine Traufhöhe von ca. 7,4 m und einer Gebäudehöhe von ca. 14,4 m über der Radolfzeller Straße. Beide Gebäude stehen traufständig zur Radolfzeller Straße. Auch wenn sich die Gebäudelängen und die Fassadengestaltung ähneln, so wird dies durch den großen Abstand zwischen den Gebäuden und der unterschiedlichen Höhe relativiert. Die Ecke Radolfzeller Straße / Schmittengasse ist aufgrund der Straßen und der Abstände zu umliegenden Gebäuden gut geeignet, einen Hochpunkt in der Bebauung darzustellen und damit einen städtebaulichen Akzent zu setzen. Auch hier soll wieder die besondere Situation der Neugestaltung der Ortsmitte Rechnung getragen werden.

Der Zwischenbereich zwischen den Gebäuden an der Radolfzeller Straße wurde besonders berücksichtigt, wie es auch von Seiten der Bürgerschaft und des Fachgremiums im Gestaltungsworkshop vorgeschlagen wurde. Im Bestand stehen hier zwei Linden auf einer ansteigenden begrünten Fläche. Hier muss ein Höhenunterschied von bis zu 3,10 m zu den nördlich angrenzenden Grundstücken überwunden werden. Unter dem Zwischenbereich wird zukünftig die Tiefgarage verlaufen, daher wurde durch ein Landschaftsplanungsbüro ein Nutzungs- und Freiflächenkonzept erstellt. Mehrere terrassierten Ebenen werden durch Stützmauern und Böschungen gegliedert. Die unterste Ebene liegt auf Höhe der Radolfzeller Straße. Leicht von den Gebäudefluchten zurückversetzt entsteht durch eine Verbreiterung der Gehwegfläche ein kleiner öffentlicher Bereich mit Bäumen, Sitzelementen und Fahrradstellplätzen. Die dahinterliegende Stützmauer wird durch Kletterpflanzen begrünt. Auf weiteren Ebenen entstehen Grünflächen, eine Aufenthalts- und Spielfläche sowie als oberste Ebene Erschließungswege für die Gebäude. Ein größerer Quartiersbaum in der Mitte betont den Zwischenbereich. Durch den bestehenden Gelände-Höhenunterschied kann der Aufbau der Tiefgarage ausreichend dimensioniert werden, so dass ein Quartiersbaum in angemessener Größe wachsen kann. Die bestehenden Linden auf dem nördlichen Areal können nicht erhalten werden. Hier wird der Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage der Vorrang eingeräumt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass die neu geplanten Bäume und die Bepflanzung gut anwachsen kann und langfristig erhalten bleibt.

An der heutigen Bankfiliale (Radolfzeller Straße 16, Flst. Nr. 223) gibt es im Augenblick die Möglichkeit, von der Höhrenbergstraße über eine Treppenanlage auf die Radolfzeller Straße und umgekehrt zu gelangen. Im Gestaltungsworkshop kam die Anregung, diesen Zwischenweg wiederherzustellen. Die Treppe liegt jedoch auf einem Privatgrundstück und ist zur Erschließung des Betriebsgebäudes gedacht. Es handelt sich auch heute nicht um eine öffentliche Durchwegung. Die Tatsache, dass der private Eigentümer die Nutzung auch durch Nicht-Kunden duldet, begründet keine öffentlichen Rechte. In der weiteren Planung ist daher kein öffentlicher Fußweg zwischen den Gebäuden vorgesehen. Die inneren Erschließungswege und Flächen sind für die Nutzung der Bewohner vorgesehen. Der Abstand von der bestehenden Treppe nach Osten zur Schmittengasse beträgt ca. 45 m. Es erscheint zumutbar, die öffentlichen Verkehrsflächen zum Erreichen der Höhrenbergstraße zu nutzen, zumal diese Flächen größtenteils barrierefrei ausgebildet sind.



Foto: Bestand nördlich der Radolfzeller Straße, rechts das ehem. Polizeigebäude, dahinter die beiden bestehenden Bäume und das heutige Gebäude der Bankfiliale. Quelle: die STEG 03/2023

2.3 Allgemeine Wohngebiete in der Brunnengasse

Im Süden des Plangebiets zur Brunnengasse / Bahnlinie / Seeufer hin liegen bestehende Gebäude, die Struktur ist überwiegend dörflich geprägt und sehr aufgelockert. Zwischen den Gebäuden Brunnengasse 1 und Brunnengasse 3 liegen noch unbebaute Grundstücke bzw. Grundstücksteile. Da für den Bereich der Ortsmitte kein Bebauungsplan besteht, stellt § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigungsgrundlage für sämtliche Bauvorhaben dar. Um in diesem Bereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erhalten, wurden die Grundstücke Flst. Nrn. 71/2 und 72 in das Plangebiet einbezogen. Im Gegensatz zur Radolfzeller Straße, in der die Baukörper teilweise sehr dicht beieinander stehen ist hier eine aufgelockerte Bebauung vorstellbar. Die Festsetzungen wurden daher so getroffen, dass neue Baukörper die bestehende Bebauung gut ergänzen können. Um sich in das bestehende Ortsbild einzufügen sollen die neu geplanten Gebäude mit einem Satteldach abgeschlossen werden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.4 Bereich um das bestehende Bahnwärterhäuschen (Flst. Nrn. 86/20, 373, 370/5, 372)

Die in der Frühzeitigen Beteiligung noch innerhalb des Plangebiets liegenden bestehende Gebäude Brunnengasse 4 (Bahnwärterhäuschen) sowie die westlich davon liegenden Grundstücke Flst. Nrn. 372, 370/5 und 373 wurden aus der Abgrenzung des Plangebiets entfernt, da die Gemeinde die derzeitigen Planungsabsichten zur Unterbringung von Parkplätzen nicht weiterverfolgt.

2.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Im Laufe des Verfahrens gab es Forderungen der Bürgerschaft nach einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Planungen für das Adlerareal bzw. das Areal nördlich der Radolfzeller Straße sind bereits sehr konkret, da die Projekte und damit die zugehörige Wirtschaftlichkeit und Vermarktung im Voraus geprüft wurden. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen sog. Angebotsbebauungsplan. Die Vorteile eines Angebotsbebauungsplans liegen in der flexiblen Anwendung des Planungsrechts in den nächsten Jahren, um ggf. auf veränderte Rahmenbedingungen in Wirtschaft, Verkehr, Energieversorgung und Klimaschutz reagieren zu können. Der Bebauungsplan orientiert sich aber für die Grundstücke des MU sehr stark am Konzept des Vorhabenträgers. Die Festsetzungen werden so getroffen, dass ein kleiner, aber dennoch gewisser Spielraum möglich ist, um auf Änderungen oder Planungsalternativen flexibel reagieren zu können und auch, da die geplanten Vorhaben nördlich und südlich der Radolfzeller Straße in Bauabschnitten umgesetzt werden sollen.

Die Gemeinde Allensbach hat sich dazu entschlossen, ergänzende städtebauliche Instrumente, wie z. B. einen zusätzlichen städtebaulichen Vertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger zu nutzen. Da das Vorhaben in der Bürgerschaft sehr kontrovers diskutiert wird, hat sich die Gemeinde Allensbach dazu entschlossen, Pläne des Vorhabens (Lageplan, Schnitte, Ansichten) während der öffentlichen Auslegung mit den Unterlagen des Bebauungsplans als Information ebenfalls der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Unterlagen werden besonders gekennzeichnet. Es gelten aber alleine die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3 GRUNDLAGEN DER PLANUNG

3.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke im Plangebiet sind alle bereits über bestehende Straßen erschlossen. Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen der Radolfzeller Straße und Brunnengasse.

Schmutzwasser:

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

Regenwassernutzungsanlagen:

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach § 13 Abs. 4 TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.2 Belange des Immissionsschutzes

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerareal“ sind Belange des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Dafür wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine+Jud, Stuttgart, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Gutachten wurden zwei Lärmarten untersucht: Verkehrslärm und Gewerbelärm. Für die Beurteilung des Verkehrslärms sind die Orientierungswerte der DIN 18005 heranzuziehen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellen ein weiteres Abwägungskriterium für die verkehrlichen Schallimmissionen dar. Bei der Beurteilung von Gewerbelärm gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Beurteilt wurden die sowohl Schallimmissionen, die auf das Bebauungsplangebiet einwirken, als auch die potenziellen Lärmeinwirkungen des neuen Baugebiets auf die umliegende Bebauung.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Wesentliche Einwirkungen auf das Plangebiet des Bebauungsplans hat die Bahntrasse südlich des Plangebiets. Darüber hinaus sind die Straßenverkehre der Radolfzeller Straße und der Brunnengasse zu berücksichtigen.

Schienerverkehr

Die größten Einwirkungen auf das Plangebiet sind durch den Schienenverkehr zu verzeichnen, insbesondere im Bereich der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden tags bis 12 dB und nachts bis 17 dB überschritten. Auch die heranzuziehenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV werden vorliegend bis 8 dB tags und bis 13 dB nachts überschritten. Weiterhin wird im Nachtzeitraum der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr (Auslösewert) von 60 dB(A) bis rund 2 dB überschritten. Die höchste Belastung tritt dabei im 2. und 3. Obergeschoss von IO 04 auf. In den darunterliegenden Stockwerken zeigen sich Beurteilungspegel nachts bis 60 dB(A).

Im urbanen Gebiet (MU) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten und nachts bis rund 4 dB überschritten.

Straßenverkehr

Hinsichtlich des Straßenverkehrs (Fahrbewegungen im Straßenraum einschl. Parkierung auf öffentlichen Parkplätzen) werden im Prognose-Planfall im urbanen Gebiet nur vereinzelt die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau überschritten.

Im allgemeinen Wohngebiet werden an den Baugrenzen Beurteilungspegel bis 51 dB(A) tags und bis 41 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an allen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

In den urbanen Gebieten sind im direkten Umfeld der Radolfzeller Straße leichte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erkennen und zwar bis 3 dB(A) tags und 4 dB(A) nachts, hier insbesondere am IO 09. Die im Rahmen der Beurteilung ergänzend herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts werden hingegen nicht überschritten.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Plangebiet daher passive Lärmschutzmaßnahmen (Schalldämmung der Außenbauteile, Belüftung von Schlafräumen, Außenwohnbereiche) festgesetzt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan die Empfehlung des Lärmgutachters aufgenommen, bei der Grundrissorientierung Aufenthaltsräume von Wohnungen möglichst lärmabgewandt, d.h. nach Norden anzuordnen. Dabei ist anzumerken, dass im Gutachten die Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet ohne Abschirmung durch die bestehende und zukünftige Bebauung (freie Schallausbreitung) berechnet wurde und damit in der Realität bzw. nach Errichtung der vorgelagerten Gebäude (hier insbesondere im MU) teilweise bereits deutlich weniger bzw. keine Überschreitungen mehr vorliegen können.

Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Überschreitungen dennoch erheblich, eine weiter nach Süden vorgelagerte Bebauung wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans nicht möglich sein. Im WA werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an allen Immissionsorten aufgrund des Schienenverkehrs z.T. deutlich überschritten. An den IO 02 bis IO 05 wird nachts sogar der Schwellenwert der Gesundheitsgefahr überschritten. Bei einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6 m (siehe Kapitel 5.2 Maß der baulichen Nutzung) wird von einer Bebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgegangen. Es wird daher erst einmal nicht davon ausgegangen, dass tatsächlich ein 3. OG mit schutzbedürftigen Räumen entsteht.

Im WA wird ein Bestandsgebäude mit in den Geltungsbereich aufgenommen, die Baufenster der Immissionsorte 01 bis 05 sind derzeit noch nicht bebaut. Die Allgemeinen Wohngebiete wurden in das Plangebiet des Bebauungsplans einbezogen, da für die Grundstücke östlich des bestehenden Gebäudes Brunnengasse 1 § 34 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigungsgrundlage für neue Gebäude darstellt. Gebäude in zweiter bzw. dritter Reihe der Radolfzeller Straße sind in den letzten Jahren immer wieder entstanden, wie z.B. Radolfzeller Straße 125/123 und in den Bereichen Silvanerweg, Am Kappelhof, Sankt-Katharinen-Weg, Im Rebgarten. Gebäude stehen hier teilweise noch näher an der Bahnlinie als im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Die Bodenseeregion hat sich durch die gute Lage und die positive wirtschaftliche Entwicklung zu einem außerordentlich beliebten Wohnstandort entwickelt. Die Gemeinde Allensbach kann ihren Bewohnern nur noch wenige erschlossene Baugrundstücke zur Verfügung stellen, daher wurden von Bauherren umfassende Schallschutzmaßnahmen in Kauf genommen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form einer Schallschutzmauer mit der empfohlenen Höhe entlang der Bahnlinie sollen nicht vorgenommen werden. Zum einen wäre hier von einer städtebaulichen Trennung auszugehen, die Sichtbeziehungen insbesondere zum See hin blockiert. Darüber hinaus liegt südlich des WA der Bahnübergang zur Uferpromenade des Bodensees und der Anlegestelle. Eine geschlossene Wand wäre damit nicht umsetzbar.

Grundsätzlich möchte die Gemeinde Allensbach die städtebauliche Entwicklung für den Bereich der Brunnengasse gezielt steuern. Im Gegensatz zur Radolfzeller Straße, in der die Baukörper teilweise sehr dicht beieinander stehen soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die Sichtbeziehungen zum See und zum Ort ermöglicht. Das Gebäude Brunnengasse 1 ist für den Bereich städtebaulich prägend, daher soll es weiter gut sichtbar sein, auch von der südlich der Bahnlinie gelegenen Uferpromenade und der Schiffsanlegestelle. Die neuen Baufenster wurden daher in Richtung nördliche Grundstücksgrenze platziert, auch im Vorgriff auf Emissionen der Bahnlinie. Es wird davon ausgegangen, dass ein angemessener Schallschutz durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen erreicht wird. An der vorliegenden Planung wird daher festgehalten.

Für die Gemeinde Allensbach wurde 2017 der Lärmaktionsplan zur Umsetzung der EU-Umgebungs-lärmrichtlinie aufgestellt. Entlang der Bahnlinie in Allensbach liegen zahlreiche Wohngebäude. Daher wird in Kapitel 7.2 des Lärmaktionsplans entlang der Bahnstrecke durch Allensbach die Anbringung von Schienenstegabschirmungen empfohlen. Hierdurch sollen einerseits schutzbedürftige Wohnbauungen sowie sensible Nutzungen entlang des Hauptschienenwegs geschützt werden, andererseits sollen die von Touristen und Einheimischen vielfältig genutzten Freibereiche sowie der Campingplatz Allensbach geschützt werden.

Schienenstegabschirmungen verringern den Schallpegel direkt an der Quelle und beeinträchtigen das Stadtbild nicht. Der vom Gleis abgestrahlte Schall wird durch die Abschirmung eingefangen, die

Schienenstegabschirmung wirkt somit wie eine kleine Schallschutzwand am Gleis. Die Minderungswirkung von Schienenstegabschirmungen liegt im Bereich von 3 dB(A). Eine Minderungswirkung von 3 dB(A) ist analog zum Straßenverkehr mit einer Halbierung des Zugaufkommens gleichzusetzen. Der Einbau von Schienenstegabschirmungen kann parallel zum Zugbetrieb erfolgen. (Quelle: Lärmaktionsplan der Gemeinde Allensbach, Stand 05.12.2027, homepage der Gemeinde Allensbach <https://www.gemeinde-allensbach.de/rathaus-service/informationen/laermaktionsplan>). Schienenstegabschirmungen wurden für Allensbach bereits eingeplant, wann diese im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt werden, ist jedoch nicht absehbar. Dennoch wird davon ausgegangen, dass die gesamte Wohnbebauung in Allensbach entlang der Bahnlinie von den Lärminderungsmaßnahmen profitieren wird.

Auswirkungen auf die umliegende Bebauung

Auswirkungen auf die umliegende Bebauung können sich durch den Parkierungsverkehr durch künftige gewerbliche Einrichtungen und Parkierungsverkehr der Bewohner der neuen Wohnungen ergeben. Darüber hinaus können Konflikte durch technische Einrichtungen und mögliche Lieferverkehre entstehen. Geprüft wurden Änderungen der Verkehrslärmsituation infolge einer Realisierung der Nutzungen im Vergleich zum Fall ohne Aufstellung des Bebauungsplans.

Parkierungsverkehr

Bei der Beurteilung des Parkierungsverkehrs ist für gewerbliche Nutzungen die TA Lärm heranzuziehen. Stellplatzanlagen von Wohnungen (hier: Tiefgaragen) fallen nicht in den unmittelbaren Geltungsbereich der TA Lärm. In Ermangelung einer anderen, geeigneten Beurteilungsgrundlage wurde im Gutachten die TA Lärm für einen orientierenden Vergleich herangezogen. Dabei wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an den Grenzen der geplanten, überbaubaren Grundstücksflächen als auch an der umliegenden, schutzbedürftigen Bestandsbebauung eingehalten werden.

Die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums für Gewerbe werden erfüllt. Das nächtliche Spitzenpegelkriterium für die Wohnnutzungen wird bis 2 dB an den geplanten Baugrenzen im urbanen Gebiet MU2 („Adlerareal Süd“) sowie bis 5 dB an der gegenüberliegenden Bestandsbebauung Brunnengasse 1 im geplanten, künftigen WA1 durch die Nutzung der TG-Stellplätze der Wohnungen im „Adlerareal Süd“ überschritten. Hier ist aber zu beachten, dass die Beurteilung der zur Wohnanlage zugehörigen Stellplätze nur orientierungshaft ermittelt wurde. Die Bayerische Parkplatzlärmstudie geht davon aus, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören. Für die TG-Zufahrt im Areal nördlich der Radolfzeller Straße wurde bereits eine Einhausung berücksichtigt, die wesentliche Verbesserungen erzielt. Zu beachten ist außerdem, dass aufgrund der Festsetzung einer gemischten Nutzung Stellplätze der Tiefgarage auf dem Süd-Areal auch (teilweise) den gewerblichen Nutzungen zugeordnet werden könnten.

Somit wird davon ausgegangen, dass nachts keine Fahrbewegungen entstehen und die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums für Gewerbe somit erfüllt sein könnten. Daher werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Der potenzielle gewerbliche Konflikt kann auf Ebene der nachgelagerten Genehmigungsverfahren grundsätzlich über organisatorische Maßnahmen (Stellplatzzuordnung, Ausschluss der nächtlichen Stellplatznutzung) oder ergänzende bauliche Maßnahmen bewältigt werden. Folgende Maßnahmen könnten dabei in Betracht kommen:

- > Einhausung der Zufahrt bzw. der Rampe der Tiefgarage, ggf. sind diese mit schallabsorbierenden Materialien zu verkleiden.
- > Die Rampen der Tiefgaragen sowie der oberirdischen Stellplätze sollten asphaltiert oder mit einem akustisch gleichwertigen Belag ausgeführt werden.
- > Regenrinnen sind lärmarm auszuführen, z. B. mit einer verschraubten Gusseisenplatte.
- > Sollte ein Tor an der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage installiert werden, ist dieses entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen (vernachlässigbare Schlaggeräusche beim Öffnen/Schließen).

(Quelle: Heine + Jud, Ingenieurbüro für Umweltakustik, Stuttgart, Stand: 21.02.2024)

3.3 Baugrund

Für den Bereich des ersten Bauabschnitts des geplanten Neu- und Umbaus Radolfzeller Straße 11 und 13 (ehem. Gasthaus Adler und Fischerhaus) wurde im Vorfeld ein Geotechnischer Bericht erstellt. Zur Feststellung der anstehenden Baugrundsichten und Grundwasserverhältnisse wurden im Juli 2022 vier Kleinbohrungen sowie vier schwere Rammsondierungen durchgeführt. Vorgefunden wurden in oberen Schichten ab Gelände bzw. unter eine Pflasterdecke anthropogene Ablagerungen in Form von Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 1,8 und 3,2 m unter Gelände. Die heterogenen Auffüllungen enthalten teilweise humose Anteile bzw. auch Ziegelbruch. Unterhalb der Auffüllungen liegen weitgestufte bindige Böden (Geschiebemergel), die der Grundmoräne zugeordnet werden können (Aufgearbeitete Grundmoräne sowie ab Tiefen zwischen ca. 3 und 4 m unter Gelände Grundmoräne).

Grundwasser konnte in den Kleinbohrungen nicht gemessen werden, da die Bohrlöcher verstürzten. Die geringe, breiige und weich bis breiige Konsistenz der bindigen Auffüllungen in der Zone auf Oberkante der aufgearbeiteten Grundmoräne deutet jedoch auf Grundwasser bzw. Schichtenwasser hin.

Erfahrungsgemäß führen die in der aufgearbeiteten Grundmoräne und der Grundmoräne unregelmäßig eingeschalteten nichtbindigen Lagen Grundwasser bzw. Schichtenwasser, wohingegen die überwiegenden bindigen Bereiche wasserstauend wirken. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Baugrund Grundwasser in Form von Schichtenwasser innerhalb der Auffüllungen und in innerhalb und unterhalb der aufgearbeiteten Grundmoräne und der Grundmoräne vorkommenden nichtbindigen Schichten vorhanden ist. Aufgrund fehlender langfristiger Erhebungen für die möglichen Grundwasserhöhen am Standort des Bauvorhabens können keine charakteristischen Grundwasserhöhen für den Niedrigstand (min GW) und Höchststand (max GW) ermittelt werden.

Unabhängig hiervon ist zu beachten, dass die Auffüllungen überwiegend sowie die aufgearbeitete Grundmoräne und die Grundmoräne im Sinne der DIN 18 533-1 wenig Wasser durchlässige (Wasserdurchlässigkeit $k_f \leq 10^{-4}$ m/s) Böden sind, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass sich in die Arbeitsräume einsickerndes Oberflächen- und Sickerwasser sowie Schichtenwasser vor den erdberührten Wänden und unter der Bodenplatte aufstaut und diese als Druckwasser beansprucht. Ein Aufstau kann dabei im ungünstigsten Fall bis zur Geländeoberkante stattfinden, die deshalb als Bemessungswasserstand zu berücksichtigen ist. Dabei kann die niedrigste umgebende Geländehöhe angesetzt werden, wenn durch eine Dränage (siehe dazu DIN 4095) oder durchlässige Hinterfüllung in höheren Bereichen ein Anstieg von Stauwasser verhindert wird und kein Aufstau/Rückstau eintreten kann.

Der Anschluss einer Dränage an das öffentliche Kanalnetz ist i. d. R. nicht genehmigungsfähig. Eine Dränage (alternativ: durchlässige Hinterfüllung) ist deshalb allenfalls zulässig, um den möglichen Anstieg von Stauwasser auf das niedrigste umgebende Geländeniveau, sofern rückstaufrei, zu begrenzen.

Das Gutachten weist darauf hin, dass im Untergrund auch mit gespanntem oder sogar artesisch gespanntem Grundwasser zu rechnen ist. Das mögliche gespannte oder sogar artesisch gespannte Grundwasser ist ggf. bei der Durchführung von Erdwärmebohrungen und Herstellung eines Baugrubenverbau zu beachten.

Zur Versickerung von Niederschlagswasser: Die Wasserdurchlässigkeit der bindigen Auffüllungen, der aufgearbeiteten Grundmoräne und der Grundmoräne ist als schwach durchlässig ($k_f = 10^{-8}$ bis 10^{-6} m/s) bis sehr schwach durchlässig (k_f unter 10^{-8} m/s) zu beurteilen. Sie liegt damit außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Durchlässigkeitsbereichs nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), womit der Baugrund zur Versickerung von Niederschlagswasser als nicht geeignet zu beurteilen ist.

(Quelle: Geotechnischer Bericht Kempfert + Partner, Konstanz, Stand: 13.09.2022)

3.4 Schutzgebiete, Überflutungsflächen

Östlich der Schmittenstrasse / nördlich der Radolfzeller Straße liegt das Wasserschutzgebiet „TB SETZE und TB HEGNE - neu - 2003, Allensbach und Hegne, Zone III und IIIA“ (LUBW Stand 08/2022). Da es nur leichte Überschneidungen im Bereich bestehender öffentlicher Verkehrsflächen im Bebauungsplan gibt, wird nicht davon ausgegangen, dass das Wasserschutzgebiet beeinträchtigt wird.

Weitere Schutzgebiete, Biotope bzw. Überflutungsflächen liegen gem. Darstellungen der LUBW außerhalb des Plangebiets. Diesbezüglich wird auf die Darstellungen des beigefügten Umweltbeitrags verwiesen.

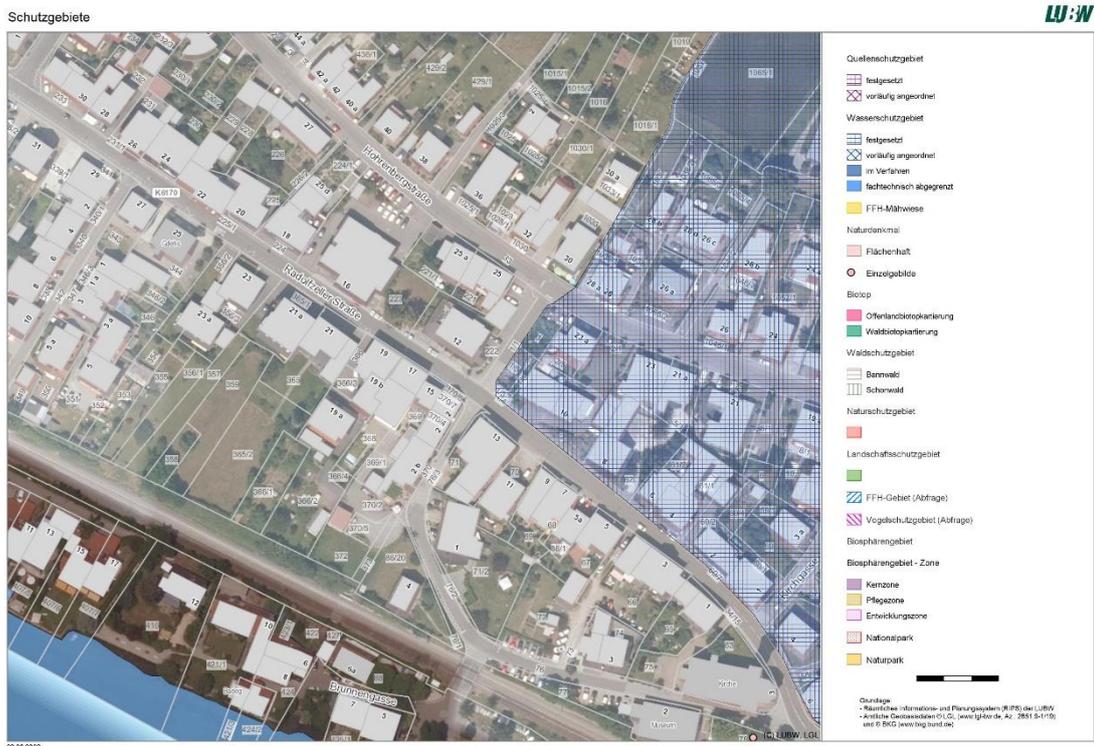


Abbildung: Daten- und Kartendienst der LUBW, Stand 08/2022, © 2022 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

3.5 Kreisarchäologie

Das Plangebiet liegt zu großen Teilen im alten Ortskern von Allensbach in einem flächigen Kulturdenkmal nach § 2 DSchG. Hier ist mit Resten der hochmittelalterlichen Siedlung, der hoch- bis mittelalterlichen Stadtbefestigung sowie mit Bodenbefunden anderer Epochen zu rechnen. Dies betrifft in besonderer Weise Flächen, die noch nicht tiefgründig durch unterkellerte Gebäude, moderne Bauten oder andere Eingriffe gestört sind. Im Plangebiet sind daher in den vorgesehenen Baufenstern oder Bauflächen anderer Art (Erschließungstrassen, Verkehrsflächen, Fahrzeugstellplätze etc.) frühzeitig vor den Bauvorhaben archäologische Schürfe nach terminlicher Vereinbarung und unter Überwachung der Kreisarchäologie oder des Landesamtes für Denkmalpflege durchzuführen, um detaillierte Aussagen zu den Belangen der Bodendenkmalpflege zu ermöglichen.

4 KLIMASCHUTZ

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen. Darunter fallen jedoch nicht nur Maßnahmen, die helfen, die Klimaveränderung durch CO₂-Reduktion abzuschwächen, sondern auch diejenigen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Die Gemeinde Allensbach misst diesem Belang einen hohen Stellenwert ein.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereichs. Die Einbindung in die bestehende innerörtliche Lage ermöglicht eine gute Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur.

Durch die neue Bebauung ist von einer zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Gesamtstädtisch gesehen ist der Standort aber ideal für eine Nachverdichtung geeignet, denn grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Bestand ökologisch sinnvoll, da sie dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an den Ortsrändern zu vermeiden bzw. zu reduzieren. Die Vermeidung weiterer Flächenversiegelungen außerhalb von Siedlungszusammenhängen und dadurch der Erhalt von Freiflächen wirken sich auch positiv auf den Klimaschutz aus. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets sowie der locker

angeordneten Bebauung ist jedoch nicht mit einer nachteiligen Veränderung des Klimas und der Luft zu rechnen.

Für Gebäude im Plangebiet gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Regelungen sonstiger Gesetze zum Klimaschutz wie z. B. das seit August 2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG). Hiermit können individuelle Energiekonzepte erstellt und umgesetzt werden. Ab dem 1. Mai 2022 gilt darüber hinaus die im Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg verankerte Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung beim Neubau von Wohngebäuden. Weitere Festsetzungen wie z. B. zu wasserdurchlässigen Belägen oder zu Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz. Über die Festsetzung der GRZ wird ebenfalls gewährleistet, dass ein gewisses Maß an unversiegelten Flächen vorhanden sein muss. In den örtlichen Bauvorschriften wird geregelt, dass unbebaute Flächen als Grünflächen anzulegen und/oder mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen sind, was zur Unterstützung des Mikroklimas beiträgt und einem zu starken Aufheizen von Flächen entgegenwirkt.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage im Ortskern von Allensbach sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima nicht zu erwarten.

5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird der Bereich nördlich und südlich der Radolfzeller Straße aufgrund der zentralen Lage als Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Mit der Novellierung des BauGB im Jahr 2017 wurde der Gebietstyp „Urbanes Gebiet“ neu eingeführt. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten in den Innenstädten soll damit vordringlich erleichtert und die Innenentwicklung weiter vorangetrieben werden. Leitbild ist eine Stadt der kurzen Wege mit Arbeitsplätzen vor Ort und einer Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen. Urbane Gebiete zeichnen sich insbesondere durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Wohnen, aber auch sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen aus. Das Urbane Gebiet unterstützt die in Allensbach bestehende und auch beabsichtigte Gemengelage einer belebten innerörtlichen Lage mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Versorgungsleistungen.

Im Urbanen Gebiet werden Nutzungen ausgeschlossen, die sowohl hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens, als auch hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte problematisch gesehen werden oder die sich städtebaulich nicht in die Umgebung einfügen. Ferienwohnungen gelten als Unterart von Gewerbebetrieben. Diese sollen in den Urbanen Gebieten ausgeschlossen werden, um die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Wohnen und Geschäften / Dienstleistungsbetrieben für die Bevölkerung zu sichern und den Ortskern als belebte Mitte von Allensbach weiterzuentwickeln. Ferienwohnungen zeichnen sich durch die Belegung durch einen wechselnden Personenkreis bzw. ggf. auch durch zeitweiligen bzw. saisonalen Leerstand aus. Zur Sicherung der beabsichtigten städtebaulichen Ziele und zur Förderung der Bereitstellung von Wohnungen für die örtliche Bevölkerung sollen diese daher ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden in den Urbanen Gebieten ebenfalls ausgeschlossen. Dies unterstützt das Ziel der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung des Ortskerns sowie allgemein die Gestaltung und Aufwertung des typischen Ortsbildes. Beim Ausschluss von Tankstellen soll der zu erwartende hohe Flächenverbrauch, Immissionen und die zu erwartende hohe Verkehrsbelastung vermieden werden. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um z. B. die durch Milieuveränderungen ausgelöste Senkung der Qualität des Warenangebots (Trading-Down-Effekt) zu verhindern, um eine ausreichende Wohnruhe vor allem zur Nachtzeit zu gewährleisten und um städtebauliche Negativwirkungen, Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes zu vermeiden.

Zur Stärkung der bestehenden Ortsstruktur und der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen wird in den Urbanen Gebieten festgesetzt, dass Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Hauptverkehrsstraße zur Radolfzeller Straße hin und aufgrund der Eckgrundstücke auch zur Schmittengasse und Brunnengasse hin nur ausnahmsweise zulässig sind. Städtebauliches Ziel ist hier, die Radolfzeller Straße in ihrer Funktion als Hauptverkehrs- und Geschäftsstraße zu fördern und ortskerntypische gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen zu gewährleisten. Nur im Ausnahmefall, falls z. B. keine gewerblichen Nutzungen mehr bereit sind sich hier anzusiedeln und somit ein langjähriger Leerstand die Folge sein könnte, sollen Wohnungen im Erdgeschoss möglich sein.

Im südlichen Teil des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gem. § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen, was in diesem Fall den bestehenden und beabsichtigten Nutzungen entspricht. Ausgeschlossen werden untypische und störende Nutzungen sowie Nutzungen, bei denen von einem großen Flächenverbrauch ausgegangen wird, wie z. B. für Anlagen für sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind zur Aufwertung des Gebietes, aufgrund der Lage im Ortskern und wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Gebäudehöhen) definiert.

Grundflächenzahl GRZ

Bereits im Bestand ist im Bereich des Ortskerns und insbesondere der Radolfzeller Straße eine hohe Dichte und damit Ausnutzung der Grundstücke vorhanden, die wesentlich zum historischen Charakter und der städtebaulichen Identität des Ortskerns beiträgt. Gebäude stehen in der Regel dicht zur Straße, insbesondere im historischen Ortskern. Diese städtebauliche Idee soll zukünftig fortgeführt werden. Die höhere Ausnutzung konzentriert sich auf Bereiche, die bereits heute eine hohe Ausnutzung erfahren, wie in den festgesetzten Urbanen Gebieten. Die GRZ für das bestehende Gasthaus Adler (Radolfzeller Straße 13) beläuft sich gem. Liegenschaftskataster rechnerisch auf ca. 0,59. Aufgrund der weiteren hochbaulichen Planung während des Bauleitplanverfahrens wird die GRZ entsprechend dem beabsichtigten Vorhaben festgesetzt: im MU1 eine GRZ von 0,6, im MU 2 eine GRZ von 0,65. In § 17 BauNVO wird als Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angegeben. Aufgrund der Anregungen aus der Bürgerschaft im Verlauf der Planung und den Diskussionen im Gestaltungsworkshop soll diese hohe Dichte jedoch nicht ermöglicht werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit kann eine der beabsichtigten Bauweise angemessene Grundstücksausnutzung erzielt werden.

Für die Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z. B. Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zugelassen (sog. GRZ II). Da gerade die Tiefgarage durchgehend unterhalb aller drei Gebäude geplant ist, ist dies hauptsächlich der beabsichtigten Planung geschuldet. Hiermit sollen Kfz-Stellplätze, notwendige Erschließungsflächen sowie die Anlage unterirdischer Parkieranlagen grundsätzlich ermöglicht bzw. sogar gefördert werden, so dass Stellplätze und Eingangsbereiche der gewerblichen Nutzungen und auch Zugänge der Wohnungen in ausreichender Größe angelegt werden können. Die besondere städtebauliche Situation durch die begrenzte Verfügbarkeit der Flächen macht diese Ausnutzung notwendig und erscheint vor dem Hintergrund der geplanten Nutzungen auch verträglich. Begrünungsmaßnahmen, Pflanzgebote sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindern die Auswirkungen und unterstützen die Maßnahmen zum Klimaschutz.

Für das Allgemeine Wohngebiet gelten die gesetzlichen Überschreitungsmöglichkeiten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.

Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass die beabsichtigte Planung umgesetzt werden kann bzw. der Bestand mit kleinen Spielräumen für Modernisierungen gesichert wird, siehe hierzu auch Kapitel 2.2. Im MU1 spiegelt sich dabei der bestehende Höhenunterschied zwischen den fast parallel verlaufenden Straßen Höhenbergstraße und Radolfzeller Straße mit ca. 4 m wieder. Im städtebaulichen Konzept wird der Höhenunterschied durch die Höhenlage der geplanten Gebäude und durch Terrassierungen des Geländes überwunden. Aufgrund der Höhenunterschiede des bestehenden Geländes werden die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen als absolute Werte in Meter über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt, so dass unterschiedliche Interpretationsspielräume der Bezugspunkte vermieden werden.

Zum besseren Verständnis werden nachfolgend die ungefähren Höhen in Meter angegeben (gerundet), es gelten aber die Festsetzungen des Bebauungsplans in m ü. NN.

Im MU2 ist für das neu geplante Gebäude als Ersatz des ehemaligen Gasthaus Adler - von der Radolfzeller Straße aus gesehen – eine maximale Traufhöhe von ca. 10 m sowie eine Gebäudehöhe von ca. 15 m zulässig. Das neue Gebäude hat damit drei Geschosse plus ein Dachgeschoss und

wird zukünftig ca. 0,60 m höher als das derzeit noch bestehende Gasthaus Adler. Auch hier fällt das Gelände um ca. 1,3 bis 1,5 m nach Süden hin ab. Da aber die geplante Tiefgaragenzufahrt südlich des neu geplanten Gebäudes liegt, wird das Geländegefälle nicht zu auffällig in Erscheinung treten. Das denkmalgeschützte Fischerhaus (Radolfzeller Straße 11) erhält lediglich kleinere Spielräume zum Bestand für Modernisierungen des Dachraums. Maximale Traufhöhe liegt hier bei knapp 5 m, maximale Gebäudehöhe bei ca. 11,70 m.

Im Urbanen Gebiet MU1 wird mit den festgesetzten Gebäudehöhen ebenfalls auf das geplante städtebauliche Konzept reagiert. Das geplante Gebäude an der Ecke Radolfzeller Straße / Schmittengasse bildet einen Hochpunkt in der neuen Ortsmitte und wird zur Radolfzeller Straße mit drei Geschossen sowie einem großen Dach mit zwei Dachgeschossen in Erscheinung treten. Die geplante Gebäudehöhe liegt hier bei ca. 17,5 m, die Traufhöhe bei ca. 10,5 m von der Radolfzeller Straße aus. Das geplante Gebäude westlich des begrünten Zwischenraums erhält eine Traufhöhe von ca. 7,4 m und eine Gebäudehöhe von ca. 14,4 m über der Radolfzeller Straße und erscheint damit mit zwei Geschossen und ebenfalls zwei Dachgeschossen. Beide Gebäude stehen traufständig zur Radolfzeller Straße. Das dritte Gebäude des Ensembles steht an der Höhrenbergstraße ebenfalls traufständig zur Straße und wird ebenfalls mit zwei Geschossen und zwei Dachgeschossen zur Höhrenbergstraße hin in Erscheinung treten. Aufgrund der bestehenden Topographie liegt dieses Gebäude ca. 2,6 m über dem südlich liegenden Gebäude.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen dem Bestand des Ortskerns entsprechende Gebäude entstehen. Traufen von Gebäuden werden bis ca. 6 m zugelassen, bei einer entsprechend beabsichtigten steilen Dachneigung Gebäudehöhen bis zu 11 m über dem bestehenden Gelände. Hiermit können Gebäude mit zwei Geschossen sowie einem großzügigen Dachraum entstehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtung

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch die Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Hierdurch werden im wesentlichen Lage und städtebauliche Struktur der Hauptgebäude bestimmt. In Kombination mit der Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen und der Bauweise wird das typische Ortsbild von Allensbach unterstützt. Bereits im Bestand stehen die Gebäude mal etwas näher zur Straße oder auch etwas abgerückt, dichter oder näher beieinander und die Gebäude stehen mal giebelständig und mal traufständig zur Straße. Diese Vielgestaltigkeit des ursprünglichen Ortsbildes und der besondere Charakter der Bodenseegemeinde soll mit den getroffenen Festsetzungen unterstützt und weitergeführt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 entsprechen dem geplanten städtebaulichen Konzept. Die drei Gebäude im MU1 sind zwar durch eine Tiefgarage miteinander verbunden, erscheinen aber oberirdisch als drei eigenständige Gebäude. Im MU2 werden das Fischerhaus und der Neubau über einen Gang im Erdgeschoss miteinander verbunden, daher wird für die Gebäude ein gemeinsames Baufenster festgesetzt.

Im WA1 wird für das bestehende Gebäude Brunnengasse 1 an der Nordseite und teilweise an der Ostseite eine Baulinie entlang der bestehenden Fassaden festgesetzt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz (Prüffall), ist aufgrund seiner Lage und seines Erscheinungsbildes aber ortsbildprägend. Es wird erst einmal nicht davon ausgegangen, dass das Gebäude in absehbarer Zeit ersetzt wird. Sollte dies aber der Fall sein, so soll ein neues Gebäude wieder an dieser Stelle errichtet werden können.

In den überbaubaren Grundstücksflächen der noch nicht bebauten Grundstücksteile im WA1 und WA2 sollen sich die städtebaulichen Überlegungen wiederfinden, wonach eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht und gleichzeitig Sichtbeziehungen erhalten werden. Die geplanten Gebäude sollen daher in die nördlichen Grundstücksteile rücken, so dass Sichtbeziehungen entlang der Brunnengasse und auf den Bodensee ermöglicht werden. Im WA1 wird durch die überbaubare Grundstücksfläche ein weiteres Gebäude auf dem Grundstück zugelassen. Die südliche Fassade des Gebäudes Brunnengasse 1 tritt als Fachwerkfassade in Erscheinung und ist insbesondere von der Brunnengasse, vom See und der Schiffslände deutlich zu sehen und damit in gewisser Weise ortsbildprägend. Ein neues Gebäude soll daher auch die Ansicht des Fachwerks und des Gebäudes nicht beeinträchtigen und wird seitlich neben das bestehende Gebäude platziert.

Um allgemeine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen definitiv zu regeln und um unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten zu vermeiden, sind Überschreitungen der Baugrenzen möglich, da davon ausgegangen wird, dass diese die grundsätzliche städtebauliche Struktur nicht beeinträchtigen, da diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

Ergänzend zu den vorgenannten Festsetzungen wird die Firstrichtung der Hauptgebäude festgesetzt. Über die Stellung der baulichen Anlagen wird die Firstrichtung der bestehenden und geplanten Dächer definiert und unterstützt damit das typische Ortsbild. Entlang der nördlichen Seite der Radolfzeller Straße sollen neue Gebäude traufständig zur Straße stehen, auf der südwestlich gegenüberliegenden Seite stehen bestehendes Fischerhaus und Neubau giebelständig zur Radolfzeller Straße.

5.4 Bauweise

Während entlang der Radolfzeller Straße die Bebauung mal mehr, mal weniger dicht zur Straße steht und in verschiedenen Abschnitten sogar als geschlossene Bebauung in Erscheinung tritt, entspricht die Bebauung nach der ersten Gebäudereihe südlich der Radolfzeller Straße zur Bahnlinie hin einer eher aufgelockerten Siedlungsstruktur.

Für das Allgemeine Wohngebiet im südlichen Teil des Plangebiets wird daher die offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 werden dabei ausschließlich Einzelhäuser, im WA2 Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Im Sinne der Innenentwicklung kann so ergänzender Wohnraum im Innenbereich geschaffen werden. Mit den getroffenen Festsetzungen können sich neue Gebäude gut in die Umgebung einfügen.

Die offene Bauweise, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, wird auch für das MU1 nördlich der Radolfzeller Straße festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit einem Abstand zu beiden seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden. Die festgesetzten Einzelhäuser entsprechen dem geplanten städtebaulichen Konzept mit den drei Gebäuden auf den Grundstücken des MU1. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der ausdrückliche Wunsch geäußert, einen begrünten Zwischenraum herzustellen, wie er auch heute bereits zwischen den Gebäuden Radolfzeller Straße 12 und 16 besteht.

Eine besondere planungsrechtliche Situation ergibt sich im Urbanen Gebiet MU2. Dadurch, dass die Gebäude durch einen gemeinsamen Verbindungsbau eine bauliche Einheit bilden ist § 4 Abs. 2 LBO hier nicht eingehalten. Danach dürfen Vorhaben auf mehreren Grundstücken nur dann errichtet werden, wenn eine entsprechende Sicherung durch Baulast (hier zur Vereinigung der Grundstücke) erfolgt. Für den neuen Eigentümer der Grundstücke ist daher eine Baulast einzutragen.

Im MU2 wird darüber hinaus die abweichende Bauweise festgesetzt. Das bestehende und denkmalgeschützte „Fischerhaus“ steht gem. Liegenschaftskataster in einem Abstand von ca. 0,08 bis ca. 0,41 m an der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Flst. Nr. 70. Zum bestehenden Gebäude des Adler hat es heute einen Abstand von ca. 1,80 m bis 2,70 m. Gerade in historischen Altstadtbereichen und Ortskernen stehen Gebäude häufig nicht genau auf den Grundstücksgrenzen, sondern haben einen sehr kleinen Abstand zur Grundstücksgrenze. In historischen Städten und Gemeinden (beispielsweise auch zu beobachten in Konstanz) bilden diese kleinen Abstände eine schmale Gasse, manchmal ist durch eine leicht schräge Gebäudestellung auch ein unregelmäßiger Abstand der Gebäude zu beobachten. Dies spiegelt die über Jahrzehnte gewachsenen Strukturen im Ortskern von Allensbach wieder. Prägend ist die uneinheitliche Bebauung, die aus Einzelgebäuden, Einzelgebäuden mit angebauten größeren Wirtschaftsgebäuden, Doppelhäusern oder in Abschnitten auch aus mehreren Gebäuden in geschlossener Bauweise besteht. Bei einigen Gebäude-reihen kommt im Bestand die sog. „Traufgassenbebauung“ vor, so wie auch beim Fischerhaus und dem bestehenden Gasthaus Adler. Im Kommentar zur BauNVO wird zur Traufgassenbebauung folgendes ausgeführt: „Bei der Traufgassenbebauung ist eine Bebauung ohne seitlichen Grenzabstand ebenso zugelassen wie eine Bebauung mit einem geringen seitlichen Grenzabstand von 0,3 bis 1 m (VGH Mannheim Urt. v. 13.5.2002 – 3 S 2259/01, BeckRS 2002, 23681 = ZfBR 2002, 811 (Ls.))“ (Quelle: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Blebschmidt, 151. EL August 2023, BauNVO § 22 Rn. 43-47). Der Abstand heute zwischen den Gebäuden ist zwar etwas größer (ca. 1,80 m bis 2,70 m), kann aber nach Auffassung der Gemeinde immer noch als Traufgasse gesehen werden.

Bei den zwei Gebäuden (Bestand/Neubau) im MU2 soll diese besondere städtebauliche Situation beibehalten werden. Das Fischerhaus steht nicht ganz auf der Grundstücksgrenze, aber sehr nahe dran, kann daher die Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken nicht einhalten, im Gegensatz zum Neubau, der seine Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück nachweisen kann. Grundsätzlich soll daher die offene Bauweise in Form eines Einzelhauses gelten, für das Bestandsgebäude aber abweichend davon die einseitige Grenzbebauung bzw. die Traufgassenbebauung. **Der Abstand der Gebäude soll aber 2,50 m nicht unterschreiten, um beide Gebäude als eigenständige Gebäude erscheinen zu lassen.** Ungeachtet der planungsrechtlichen Festsetzungen sind grundsätzlich die brandschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten.

5.5 Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze, Sichtdreiecke, Bushaltestelle, Trafostation (öffentliche Grundstücke)

Die bestehenden öffentlichen Straßen werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Von der Schmittengasse und Brunnengasse auf die Radolfzeller Straße wurden Sichtdreiecke erstellt, die von sichtbehindernder Bebauung, Einfriedungen und Bepflanzungen freizuhalten sind, so dass die Kreuzung für Verkehrsteilnehmer einsehbar ist.

Entlang der nördlichen Seite der Radolfzeller Straße werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Parkplätze bzw. Fußgängerbereiche (Gehwege) festgesetzt. Die öffentlichen Parkplätze bestehen bereits und sollen auch nach Abschluss der Baumaßnahme wiederhergestellt werden. Die Parkplätze liegen bereits heute ca. 0,85 m innerhalb des Flurstücks der Radolfzeller Straße. In Abstimmung mit dem Straßenbauamt soll der Bereich der Überlagerung ins Eigentum der Gemeinde übergehen.

Die Tiefgaragenzufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage des MU1 erfolgt über die Radolfzeller Straße. Auch hier sind entsprechende Sichtdreiecke in den Straßenraum einzuhalten, so dass ggf. nicht alle bestehenden Parkplätze wiederhergestellt werden können. Mögliche Gegenmaßnahmen wären z. B. eine Signalregelung oder ein Verkehrsspiegel auf der gegenüberliegenden Seite der TG-Zufahrt, so dass die Einsicht in den Straßenraum verbessert wird. Derzeit ist die maximale Geschwindigkeit der Radolfzeller Straße auf 40 km/h beschränkt. Die Gemeinde Allensbach könnte sich auch eine weitere Reduzierung auf 30 km/h vorstellen, um u.a. die Straße überquerende Fußgänger besser zu schützen und insgesamt eine Verkehrsberuhigung im Ortskern zu erreichen. Dies wird im Weiteren mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit hätte ggf. auch eine mögliche Reduzierung der Sichtdreiecke zur Folge. Da die Gebäude des MU1 erst in einem zweiten Bauabschnitt umgesetzt werden, werden ergänzende Regelungen bei Bedarf abgestimmt und umgesetzt.

An der Radolfzeller Straße ungefähr im Bereich der derzeitigen Bankfiliale liegt eine Bushaltestelle. Es gibt keine Ausbuchtung o.ä., der Bus hält direkt auf der Straße. Aufgrund der gewünschten Nutzungen (TG-Zufahrt, Parkplätze) soll die Bushaltestelle im Rahmen des zweiten Bauabschnitts verlegt werden. Die neue Lage steht derzeit noch nicht fest. Auch dies wird im Rahmen der Planung für den zweiten Bauabschnitt näher definiert und abgestimmt.

Südlich des Allgemeinen Wohngebiets WA2 liegen an der Brunnengasse ebenfalls bestehende öffentliche Parkplätze sowie eine bestehende Trafostation. Diese Flächen werden gemäß ihrem Bestand festgesetzt.

5.6 Stellplätze, Zufahrtsbereiche, Garagen und Carports (private Grundstücke)

Um die Flächen um die neu geplanten Gebäude für Sichtbezüge freizuhalten und um Beeinträchtigungen der städtebaulichen Struktur und des Ortsbildes auszuschließen, werden in den Urbanen Gebieten Garagen und Carports ausgeschlossen. Kfz-Stellplätze sind daher als offene Stellplätze ohne Überdachungen oder in Tiefgaragen herzustellen. In den Urbanen Gebieten werden die Flächen für die Herstellung oberirdischer Kfz-Stellplätze festgesetzt, um diese genau zu verorten. Maximal 7 oberirdische Kfz-Stellplätze können im nördlichen Teil der Schmittengasse entstehen. Hier gibt es heute bereits Garagen bzw. davorliegende Stellplätze. Die Garagen sollen abgebrochen werden und der Stellplatzbereich soll insgesamt neu gestaltet werden. Im südlichen Urbanen Gebiet MU2 können 3 Kfz-Stellplätze vor dem Fischerhaus an der Radolfzeller Straße entstehen. Weitere private Kfz-Stellplätze entstehen in den geplanten Tiefgaragen: im MU1 nach derzeitiger Planung 43 Stück, im MU2 8 Stück.

In den Urbanen Gebieten werden darüber hinaus Einfahrtbereiche definiert, in denen Zufahrten für Tiefgarageneinfahrten möglich sind. Im MU1 sind diese an der Radolfzeller Straße am westlichen Ende des Plangebiets vorgesehen, im MU2 an der Brunnengasse südlich des neu geplanten Gebäudes. Die Festsetzung der Einfahrtbereiche regelt, dass nur an den jeweils markierten Bereichen eine oder mehrere Zufahrten für Anlieferungen oder eine Tiefgaragenzufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen darf und schließt damit die Einfahrtbereiche an anderen Grundstücksbereichen aus. Um Missverständnisse zu vermeiden wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass die Überfahrt der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ zugunsten Anlieferung und/oder Tiefgaragenzufahrten zulässig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet sollen Garagen und Carports nicht zu nah an der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, um den Straßenraum nicht weiter einzuengen. Es muss daher ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden zur Begrenzung von Versiegelungen, zum Schutz des Bodens, zur Erhöhung der Versickerungs-/Verdunstungsmöglichkeit von Niederschlagswasser und zum Schutz von Tieren festgesetzt. Hierzu gehören z. B. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Terrassen, Wege-, Kfz- und Fahrradstellplatzflächen sowie deren Zufahrten, die Verwendung von umweltschonenden Materialien für Außenbauteile und die Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung. Auch die Begrünung von Flachdächern und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z. B. Kellergeschosse oder Tiefgaragen) erhöhen die Versickerung bzw. das Verdunsten von Niederschlagswasser. Festsetzungen zur Pflanzung einer Mindestanzahl von Bäumen und Sträuchern erfolgen aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen.

Für die Bereiche der Urbanen Gebiete MU1 und MU2 wurde ein Büro für Landschaftsplanung einbezogen, um individuell auf die Gegebenheiten einzugehen und trotz der hohen Versiegelungen zu einem attraktiven Erscheinungsbild des Ortskerns beizutragen. Im heute bestehenden Zwischenbereich zwischen Radolfzeller Straße 12 und 16 stehen zwei Linden. Diese können nicht erhalten werden. Mehrere kleinere Bäume / Großsträucher im Gehwegbereich und im Bereich der öffentlichen Parkplätze an der Radolfzeller Straße sollen dazu beitragen, attraktive Freiräume zu gewährleisten. Ein neuer Quartiersbaum findet auf einer der terrassierten Ebenen einen Platz. Die geplante Tiefgarage wird unterhalb des Niveaus der Radolfzeller Straße liegen, daher kann ein Bodenaufbau von teilweise mehr als 1 m zum Erhalt des Quartiersbaums betragen. Weitere Begrünung ist zur westlichen Grundstücksgrenze sowie an der Schmittengasse im Bereich der Stellplätze geplant.

Das Urbane Gebiet MU2 südlich der Radolfzeller Straße wird ebenfalls zu einem großen Teil durch Gebäude, Tiefgarage und geplante Stellplätze versiegelt werden, dennoch soll ein Mindestmaß an Begrünungsmaßnahmen umgesetzt werden. Insbesondere der Bereich zwischen Stellplätzen und Fischerhaus wird mit Sitzelementen und einem Baum neu gestaltet. Dies auch, um den Haupteingangsbereich zur Bankfiliale einladend zu gestalten.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine Mindest-Begrünung der Grundstücke sichergestellt. Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zum Arten- und Klimaschutz bei und unterstützen umweltschützende und gestalterische Aspekte der Bauleitplanung.

5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für den Planbereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Hier wurden sowohl die Einwirkungen auf das Plangebiet durch Verkehrslärm (Straße, Schiene) sowie die Auswirkungen der neu geplanten Nutzungen auf die umliegende, schutzbedürftige Bebauung geprüft. Im Ergebnis wurden Festsetzungen zum Schallschutz für geplante Gebäude aufgenommen wie z. B. Anforderungen an Außenbauteile, Einbau von Lüftungseinrichtungen sowie Maßnahmen für Außenwohnbereiche. Näheres siehe auch Kapitel 3.2 Belange des Immissionsschutzes.

6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Örtliche Bauvorschriften werden aufgestellt, um das in Allensbach besonders erhaltenswerte Ortsbild zu schützen und eine harmonische Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu fördern. Insgesamt soll durch diese Vorschriften ein zusammenhängender, ruhiger und harmonischer Gesamteindruck und ein ortstypisches Erscheinungsbild erreicht werden.

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Fassaden

Vorschriften zur Fassadengestaltung werden aufgenommen, um eine ortstypische Gebäudegestaltung zu erhalten. Die Gestaltung der Wandoberflächen ist – neben der Dachlandschaft – ein wichti-

ges Merkmal für das äußere Erscheinungsbild der Gebäude. Gebäude sollen in ihren Fassadenflächen keine zu aufdringlichen und grellen Farben verwenden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Verputzte Oberflächen und Holz sollen als ortstypische Materialien Verwendung finden. Um Missverständnisse auszuräumen, wird auch Glas als Material für Fenster, Türen bzw. Wandöffnungen festgesetzt. Zur Förderung der regenerativen Energien werden auch an den Fassaden Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen. Bei Kulturdenkmalen ist dazu jeweils das Denkmalamt zu hören.

6.2 Dächer

Hauptgebäude

Insbesondere die Dächer leisten einen Beitrag zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, einer ortstypischen Bebauung und ihrer Fernwirkung. Gerade die Regelung der Gebäude- und Dachgestaltung erscheint angebracht, um ein ortstypisches Erscheinungsbild und eine positive Wahrnehmung von Allensbach zu gewährleisten. Daher sollen im Plangebiet für Hauptgebäude ausschließlich die bereits vorhandenen typischen Satteldächer mit Dachneigungen von 35 ° bis 55° ermöglicht werden.

Die Nutzung des Dachraumes soll grundsätzlich ermöglicht werden. Um zu große Verbauungen im Dachbereich zu vermeiden, die sich insbesondere negativ auf die Fernwirkung auswirken können, werden Regelungen zur Dacheindeckung und zu Dachaufbauten getroffen.

Dachgauben sollen insgesamt nur bis zu einer Breite von jeweils maximal 50 % (WA1, WA2, MU1) bzw. 60 % (MU2) der zugehörigen Dachseite zulässig sein, darüber hinaus müssen Abstände von Ortsgang und Hauptfirst eingehalten werden, um die Dachgestaltung nicht zu dominieren.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren) sind grundsätzlich zulässig. Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dürfen diese jedoch nicht aufgeständert werden, sondern sind auf die geneigten Dachflächen aufzulegen.

Garagen, Carports und Nebenanlagen

Oberirdische Garagen und Carports sind nur im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auch diese sollen mit Satteldächern abgeschlossen werden, um sich ins Ortsbild einzufügen. Alternativ sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig und müssen in diesem Fall begrünt werden, um zumindest einen kleineren ökologischen und gestalterischen Beitrag zu leisten.

6.3 Werbeanlagen

Regelungen zu Werbeanlagen wurden aufgenommen, da in den festgesetzten Gebieten gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die in der Regel auf ihre Nutzungen aufmerksam machen. Dies soll grundsätzlich ermöglicht werden. Die Festsetzungen sollen langfristig zu einem qualitativ besseren Erscheinungsbild beitragen. Sie sind in der Größe reduziert und auch hinsichtlich der Belichtung und Beleuchtung gelten strenge Maßstäbe. Insgesamt soll so das Ortsbild gesichert, sowie die Konflikte innerhalb der Nachbarschaft vermeiden werden.

6.4 Einfriedungen, Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Um Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu regeln und ein möglichst offenes Erscheinungsbild zu erhalten sind diese entlang von Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Ortsuntypische und unerwünschte Materialien werden ausgeschlossen.

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds.

Standorte für Abfallbehälter sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Diese Festsetzung dient der positiven Wahrnehmung des Plangebiets und sorgt zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen.

Aufgrund der bestehenden Geländetopographie mit einem Gefälle von der Höhrenbergstraße zum See hin werden Regelungen zu Stützmauern aufgenommen. Durch die Festsetzungen sollen zu hohe, durchgängige Stützmauern vermieden werden. Bei der Modellierung der privaten Grundstücke

sollen maximal 1,30 m hohe Absätze und – bei größeren Höhenversprüngen - Terrassierungen mit mind. 0,5 m Abstand vorgesehen werden. Als Materialien für Stützmauern werden Naturstein, verputzte Mauern und Sichtbeton festgesetzt. Diese Materialien sind bereits in der bestehenden Ortskerngestaltungssatzung für Allensbach vorgegeben und entsprechen daher den bereits vorhandenen und ortstypischen Materialien. Eine Begrünung z. B. in Form einer vorgepflanzten Hecke oder Kletterpflanzen ist grundsätzlich zulässig und wird von der Gemeinde sogar begrüßt.

6.5 Antennen, Niederspannungsfreileitungen

Außenantennen und Niederspannungsfreileitungen werden zum Schutz des Ortsbildes eingeschränkt. Um die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch zu viele Antennen oder Satellitenanlagen zu verhindern, ist pro Gebäude maximal eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig, wobei die sog. „Satellitenschüsseln“ die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Gebäudeflächen aufweisen müssen.

6.6 Kfz-Stellplätze

Gemäß Landesbauordnung BW ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz). Diese sollen vorrangig auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden, nach § 37 Abs. 5 LBO BW können Stellplätze aber auch auf einem anderen, nahe gelegenen Grundstück oder auf einem Grundstück der Gemeinde nachgewiesen werden. Für sonstige Nutzungen wie z. B. für Gewerbe oder Dienstleistungen sind ebenfalls Stellplätze herzustellen. Hier gilt die „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen über den Neuerlass der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze)“ Anhang 1: Richtzahlen für KFz-Stellplätze.

Gem. 74 Abs. 2 LBO BW können die Gemeinden für abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze erhöhen. Da insbesondere in eher ländlichen Gemeinden mit teilweise größeren Abständen zu Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten oder Freizeiteinrichtungen der Bedarf an Zweitwagen je Haushalt und Besucherparkplätzen gestiegen ist, reicht ein Kfz-Stellplatz je Wohnung oft nicht aus. Daher wird aufgrund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Kfz festgesetzt.

Hierbei wird unterschieden zwischen den Allgemeinen Wohngebieten und den Urbanen Gebieten. In den Allgemeinen Wohngebieten können nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Einzelhäuser bzw. im WA2 auch ein Doppelhaus entstehen. Hier wird in der Regel von einer, maximal zwei Wohneinheiten ausgegangen. Daher wird für diese Gebiete die Stellplatzverpflichtung bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen auf zwei Stellplätze je Wohnung festgesetzt.

Die Unterscheidung beim Nachweis der Stellplätze für Wohnungen im WA und MU erfolgt aufgrund unterschiedlicher städtebaulicher und verkehrlicher Situationen. Der Bereich der Allgemeinen Wohngebiete ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit mehrheitlich Ein- oder Zweifamilienhäusern, auch in Form von Doppelhäusern. Die Grundstücke sind so groß, dass die private Parkierung hier untergebracht werden kann. Die Brunnengasse ist eine enge Seitengasse, die nur wenig Verkehr aufnehmen kann. Die Straßenbreite liegt teilweise unter 4 m. Um Gefährdungssituationen zu vermeiden gibt es in einigen Teilbereichen bereits Parkverbote (Zackellinie auf der Straßenfläche). Da sich im Süden auch ein Übergang über die Bahnlinie befindet, sind viele Fußgänger und Radfahrer in der Brunnengasse unterwegs. Durch die Uferpromenade und die Schiffsanlegestelle sind gerade in den Sommermonaten Einheimische und Touristen in allen Altersstufen von Kindern bis Senioren im Straßenraum, zumal die Brunnengasse auch (fast) keinen Gehwegbereich hat. Private Kfz-Stellplätze sollen daher nicht in die Brunnengasse verlagert werden. Die schmale Brunnengasse soll für den fließenden Verkehr und insbesondere für schützenswerte Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer) freigehalten werden. Eine Verlagerung von Parkierung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit insbesondere für Kinder, aber auch für andere Verkehrsteilnehmer wie z. B. Fahrradfahrer verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Die Brunnengasse vermittelt durch die teilweise Pflasterung und die bestehende Bebauung den historischen Charme von Allensbach, so dass Einheimischen und Besuchern eine angemessene Aufenthaltsqualität gewährleistet werden soll.

In den Urbanen Gebieten wird dagegen Geschosswohnungsbau entstehen. Für kleinere Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche (nach der jeweils gültigen Wohnflächenverordnung (WoFIV)) gelten die Regelungen der LBO BW (1 Kfz-Stellplatz/Wohnung), für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche sind rechnerisch 1,5 Kfz-Stellplätze/Wohnung nachzuweisen. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist aufzurunden. Die städtebauliche und verkehrliche Situation entlang der Radolfzeller Straße unterscheidet sich deutlich von der Brunnengasse. Die Radolfzeller Straße ist eine Kreisstraße (K 6170). Hier gibt es beidseitig der Straße einen durchgängigen Gehweg.

Gebäude stehen in unterschiedlichen Abständen zur Straße teilweise direkt am Gehwegbereich. Die Grundstücke sind eher klein und schmal, die städtebauliche Dichte ist sehr heterogen und teilweise sehr beengt. In der Radolfzeller Straße gibt es bereits heute eine Mischung aus Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. Durch die neu geplanten Gebäude der Urbanen Gebiete soll dies weiter unterstützt werden. In den Erdgeschossen zur Radolfzeller Straße hin sollen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen entstehen. In den oberen Geschossen entstehen Wohnungen. Dabei wird ein sehr unterschiedlicher Wohnungsmix angeboten, von kleineren Wohnungen bis zu großen 5-Zimmer-Wohnungen. Kleinere Wohnungen werden in der Regel durch alleinstehende Personen aller Altersgruppen bewohnt. Hier wird davon ausgegangen, dass nur ein Fahrzeug vorhanden ist. In der Radolfzeller Straße verläuft eine Buslinie, darüber hinaus liegt der Bahnhof Allensbach in fußläufiger Entfernung. Hinzu kommt, dass die Bodenseeregion durch Radwege sehr gut vernetzt ist. Bei der angestrebten Wohnungs-Mischung und den Angeboten des ÖPNV und des Radverkehrs wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich weniger Kfz-Stellplätze pro Haushalt benötigt werden.

6.7 Anlagen zum Rückhalten von Niederschlagswasser

Anlagen zum Rückhalten von Niederschlagswasser werden zum Schutz des Grundwassers und zur Entlastung der örtlichen Kanalisation aufgenommen.

7 UMWELTBELANGE / ARTENSCHUTZ

7.1.1 Umweltbeitrag

Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch das Büro „Helmut Hornstein, Freier Landschaftsarchitekt BDLA Stadtplaner SRL“ aus Überlingen ein Umweltbeitrag erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt bzw. auf geschützte Arten dargestellt ist. Auf den Umweltbeitrag wird hier verwiesen, dieser ist dem Bebauungsplan beigelegt.

7.1.2 Artenschutz

Durch das Büro SeeConcept, Uhldingen wurde mit Datum vom 14.09.2022 eine artenschutzrechtliche Einschätzung für den südlichen Bereich des Bebauungsplans erstellt.

Für das ehemalige Gasthaus Adler sowie für weitere zum Abbruch vorgesehene Gebäude wurden weitere Untersuchungen notwendig. Zum ehem. Gasthaus Adler bestand ein Verdacht auf das Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere im südlich angrenzenden Schuppen. Aufgrund baulicher Mängel konnte der Schuppen jedoch nicht betreten werden. Im Herbst 2023 wurde das ehemalige Gasthaus erneut auf Fledermäuse untersucht. Bis auf einen Kotkrümel einer Fledermaus ergaben sich am gesamten Gebäude keinerlei Hinweise auf Fledermausvorkommen. Im Februar 2024 wurde das ehemalige Gasthaus Adler abgebrochen. Auf die artenschutzrechtlichen Prüfungen wird verwiesen, diese sind dem Bebauungsplan beigelegt.

Weitere Untersuchungen zum Artenschutz müssen im nördlichen Areal durchgeführt werden, sobald im zweiten Bauabschnitte die Gebäude und baulichen Anlagen abgebrochen werden. Dies wird im Weiteren mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet	ca.	0,172 ha	23,5 %
Urbanes Gebiet	ca.	0,350 ha	47,9 %
Verkehrsflächen	ca.	0,178 ha	24,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,029 ha	4,0 %
Flächen für Versorgungsanlagen	ca.	0,002 ha	0,2 %
<hr/>			
Gesamtfläche	ca.	0,731 ha	100 %

9 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

10 KOSTEN

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch bestehende Straßen erschlossen. Durch das Plangebiet entstehen keine öffentlichen Kosten für die Erschließung.

Freiburg, den _____

die **STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Standort Freiburg
Kartäuserstraße 51a
79102 Freiburg