

## Anlage 2

Gemeinde Allensbach

# Kurzbegründung

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
„Adlerareal“

Stand: 26.07.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	4
1.3	Planungsverfahren	5
1.4	Flächennutzungsplan	6

## 1 ALLGEMEINES

### 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Allensbach liegt auf der Landesentwicklungssachse Radolfzell – Konstanz am Bodensee. Aufgrund der schönen Lage am nördlichen Seeufer des Gnadensees, der vielfältigen Infrastruktur, dem umgebenden hochwertigen Landschafts- und Naturraum, dem kulturhistorischen Hintergrund sowie nicht zuletzt aufgrund des vielfältigen touristischen Angebots ist Allensbach ein beliebter Wohn- und Urlaubsort.

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 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 sowie die Gebäude erwerben. 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 nachhaltig umgesetzt werden. Das ehemalige Gasthaus soll abgebrochen und durch einen Neubau der lokalen Bankfiliale ersetzt werden, die damit von ihrem jetzigen Standort nördlich der Radolfzeller Straße ca. 50 m nach Südosten umziehen wird. Der Neubau erhält drei Geschosse plus Satteldach mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 14 m. Das Nachbargebäude Radolfzeller Straße 11 wird umfassend saniert. Die ursprüngliche Kubatur des denkmalgeschützten Gebäudes mit zwei Geschossen sowie einem steilen Satteldach soll dabei beibehalten werden. In den Gebäuden sollen im Erd- und teilweise Obergeschoss Filialräume mit Büros entstehen, in den weiteren Geschossen entstehen Wohnungen.

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 das Grundstück der derzeitigen Bankfiliale nördlich der Radolfzeller Straße / westlich der Schmittstraße aufgrund des geplanten Projekts zum Gasthaus Adler frei wird, hat der jetzige Eigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Allensbach an dieser Stelle ein Konzept zur Neubebauung aufstellen 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 Architekturwettbewerb durchgeführt.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor. Zur Umsetzungen der geplanten Vorhaben und damit zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Aufstellung des Bebauungsplans „Adlerareal“ vorgesehen. Ziel der Planung ist es, den Ortskern von Allensbach aufzuwerten, den Ortsbildcharakter und die historisch gewachsene Siedlungsstruktur zu erhalten sowie eine maßstäbliche Entwicklung zu ermöglichen.

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 nahe der Innenstadt und somit Stärkung der Gemeinde Allensbach als attraktiver Wohnstandort
- > Vermeidung innerstädtischer Brachflächen und damit Nutzung von städtebaulich sinnvollen Innenentwicklungspotentialen
- > Wahrung der historischen und ortsbildprägenden Siedlungsstruktur
- > 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
- > Festsetzung von gestalterischen Vorgaben für eine ortsbildgerechte und dem Bestand angepasste Neubebauung.

## 1.2 Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Allensbach. Es hat insgesamt eine Größe von ca. 8.344 qm. Die Abgrenzung umfasst zwei Grundstücke nördlich der Radolfzeller Straße sowie die daran angrenzende Schmittengasse sowie Grundstücke südlich der Radolfzeller Straße vom ehemaligen Gasthaus Adler an der Kreuzung Radolfzeller Straße / Brunnengasse bis zur Bahnlinie.

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, 86/20, 373, 370/5, 372 sowie teilweise die Flst. Nrn. 34 (Radolfzeller Straße) und 76 (Brunnengasse).

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.



Abbildung 1: Abgrenzungslageplan zum Aufstellungsbeschluss mit Darstellung des Plangebiets, 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. Das Vorhaben dient insbesondere der Schaffung von Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnraum im Innenbereich.

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 m<sup>2</sup> 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 liegt bei unter 5.000 m<sup>2</sup>, somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>. 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 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. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung ist eine Bürgerinformationsveranstaltung geplant sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Im beschleunigten Verfahren 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 beigefügt. 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.

#### 1.4 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 bzw. östlich und westlich der Brunnengasse als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Bebauungsplan ist vorgesehen, als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bzw. ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festzusetzen. Die Festsetzungen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Freiburg, den \_\_\_\_\_

**die STEG**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Standort Freiburg  
Kartäuserstraße 51a  
79102 Freiburg