

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Gliederung des Inhalts der Begründung

	Seite
1. <u>Begründung</u>	
1.1 Notwendigkeit der Planänderung (Ziel)	3
1.2 Einfügung der geänderten Nutzung in die Bauleitplanung	4 + 5
1.3 Lage und Zuordnung der Flächen mit zu ändernder Nutzung	5 + 6
1.4 Erschließung und baulicher Inhalt / Verwirklichung	6 + 7
1.5 Städtebauliche Planungsabsicht und Einzelgestaltung	11 + 12
1.6 Landschaftsplanerische Einfügung	12
1.7 Kostenschätzung	13

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

1. Begründung nach BBauG § 9/6
 - 1.1 Notwendigkeit der Teil-Planänderung (Ziel)
 - 1.1.1 Die Gemeinde Immenstaad (Bodenseekreis) beabsichtigt, innerhalb einer bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Teilfläche die Zulässigkeit des Neubaus und Betriebs einer Tennishalle samt angeschlossener Zusatzeinrichtungen festzusetzen bzw. die Zulässigkeit des Neubaus notwendiger Einfamilien-Bungalows auf einer bisher für Kindergarten vorgesehenen Fläche festzusetzen.
 - 1.1.2 Der rechtsgültige Bebauungsplan "Ruhbühl", in dessen Geltungsbereich die Flächen mit zu ändernder Nutzung liegen, wurde vom Gemeinderat Immenstaad am 5.8.1972 als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan wurde bisher einmal (dies im vereinfachten Verfahren nach § 13 BBauG) geändert im Teilbereich S 2 (Sondergebiet für Nurdachhäuser geändert in eingeschossige Ferien-Bungalows).
 - 1.1.3 Im rechtskräftigen Bebauungsplan "Ruhbühl" der Gemeinde Immenstaad sind die in der Nutzung zu ergänzenden bzw. zu ändernden Grundstücke enthalten als Fläche
G 1 = Fläche für öffentliches Grün bzw.  = Fläche für Kindergarten.
 - 1.1.4 Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplanes war die Möglichkeit vorzusehen, die im Allgemeinen Wohngebiet (WA nach BauNVO § 4(2) 3 zulässigen Anlagen für ... "gesundheitliche Zwecke" in diesem Teil des Bebauungsplan-Gebietes vorzusehen.

Ogleich hierunter nicht nur die bereits früher beabsichtigte Kleinschwimmhalle mit Sauna, Gymnastik, Massage und Imbiß fallen sollte, sondern auch "Tennisplätze im Grünen" (nach BauNVO § 4 (3) 3), wurde in 1972 verabsäumt, diese Nutzung durch textliche Angabe im WA-Gebiet bzw. dem zugehörigen "öffentlichen Grün" als Ausnahme fixiert festzusetzen.

Nach BBauG § 14 (1) ist die Zulässigkeit von "Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck ... des Baugebietes dienen und nicht widersprechen" ausdrücklich gegeben.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Die Zulässigkeit solcher Anlagen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen.

1.2 Einfügung der geänderten Nutzung in die Bauleitplanung

1.2.1 Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan von 1972 weist unter Pkt. 1.01 aus:

"Als sinnvolle Ergänzung und um den Eindruck einer Verödung außerhalb der Saison auszuschließen, ist die Zuordnung von Dauerwohnungen an die Verwirklichung einer großzügigen Freizeit- und Ferienanlage bewußt eingeplant worden." bzw. unter 1.02 "die vorliegende Planung ist auf die Erfordernisse des Landesentwicklungsplanes und des Fremdenverkehrsentwicklungsprogrammes abgestimmt.

Speziell für den Familienurlaub wird das bisher vermißte attraktive Bettenangebot in Holzhäusern und Appartements mit den zugehörigen Sport- und Spielanlagen geboten."...

1.2.2 Die beabsichtigten, auch zum Betrieb der vorhandenen bzw. in Erweiterung befindlichen Ferienhausgebiete S 1 bis S 6 notwendigen sportlichen Anlagen stehen in keinem Widerspruch zum Nutzungszweck der WA-Gebiete bzw. SO-Gebiete.

Der Entwicklung des Klimas und dem Trend zur abendlichen sportlichen Betätigung folgend müssen die früher als überwiegend "offene" Tennisplätze beabsichtigten Anlagen heute als gedeckte Tennisplätze in Hallen bereitgehalten werden.

1.2.3 Begründung für die Verringerung der bisher für Kindergärten vorgesehenen Fläche:

Die Baukörperplanung zum gültigen Bebauungsplan weist innerhalb der Baufenster für das Gesamtgebiet an Dauerwohnungen aus:

- Ca. 156 Wohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern in WA-Gebiet A 1 und A 2,
 - ca. 30 Reihenhäuser in WA-Gebiet A 3 bis A 6,
 - ca. 26 Reihenhäuser in WA-Gebiet A 8
 - ca. 23 Kettenhäuser in WA-Gebiet A 9
-

- zusammen
ca. 235 Wohnungen.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Zusammen mit den vorhandenen Gebäuden der Siedlung mit ca. 25 Wohnungen ergeben sich ca. 200 Wohnungen für die gesamte Nachbarschaft Ruhbühl + Siedlung.

Normaler Geburtengang bzw. Rechenansatz 43 WE/ 1 Kiga- Pl. ergäbe somit nahezu den Endbedarf 1 x 1-klass. Kindergarten gegenüber bisheriger Ausweisung 2 klassiger KG.

1.3 Lage und Zuordnung der Flächen mit zu ergänzender bzw. zu ändernder Nutzung

1.3.1 Die Flächen des bisherigen öffentlichen Grüns G 1 sowie die für bisherige Kindergartennutzung grenzen an die sogenannte "Magistrale" d.h. an die zentrale Erschließungsstraße, die das Gesamtgebiet nahezu mittig von Ost nach West durchfährt.

Nördlich der "Magistrale" weist der rechtskräftige Bebauungsplan allgemeine Wohngebiete (WA) aus, südlich der "Magistrale" fügen sich SO-Gebiete für Feriennutzung an. Beide Flächen grenzen schmalseitig aneinander und sind im Süden direkt von der "Magistrale" begrenzt.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Nördlich der beiden Flächen fügen sich die oben angeführten WA-Gebiete an, westlich ist derzeit landwirtschaftlich genutztes Gelände außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. Brachland. Südliche und westliche Grenze der Fläche G 1 sind identisch mit der Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Beide Flächen liegen somit genau zwischen Flächen für Allgemeine Wohngebiete und SO-Gebiete; die Fläche G 1 liegt bei einer weitergeführten Planung für Wohnbauten bzw. Ferienbauten in der zentralen Mitte der Gesamtanlage künftiger Jahrzehnte.

1.4 Erschließung, baulicher Inhalt und Verwirklichung der Flächen mit zu ändernder Nutzung

1.4.1 Die Fläche G 1 ist sowohl durch die im Süden direkt vorbeiführende "Magistrale" (weitgehend bereits erstellt) erschlossen als auch durch die geplante, im Unterbau bereits angelegte Wohnstraße im Norden des Gebietes, die die Erschließung von Norden her weiterhin übernimmt.

Diese Stichstraße mit Wendepfanne bildet die Nutzungsgrenze zur Wohnbebauung der WA-Gebiete.

1.4.2 Die für den Kindergarten vorgesehene Fläche wird erschlossen durch die im Süden vorbeiführende ausgebaute "Magistrale", nördlich und östlich durch einen - für Anlieferverkehr offenbaren - öffentlichen Erschließungsweg. Die Fahrerschließung für die auf dieser Fläche geplanten Einfamilienhäuser wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer geschaffen.

Zur Verbesserung der Fußgängererschließung wird zwischen "Magistrale" und der Wendepfanne der nördlichen Stichstraße eine Fußweg-Verbindung zwischen Sport- und Freizeitanlage und Bungalow-Bebauung gelegt.

1.4.3 Die im Süden vorbeiführende "Magistrale" wurde in einer Breite von 2 x 3,75 Fahrbahn + beidseitigem Gehweg (1,50 + 2,25) angelegt, da das nach Westen angrenzende Gebiet (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ruhbühl" von der Gemeinde bereits bei Ausarbeitung des Bebauungsplanes als spätere Wohnbauflächenreserve vorgesehen wurde.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Es sind darum auch am Zufahrtspunkt zur Parkierung für die Sport- und Freizeitanlage keine Ausfädelspuren notwendig.

1.4.4 Baulicher Inhalt und Verwirklichung

Das an die Flächen mit zu ändernder Nutzung anschließende WA-Gebiet ist noch nicht bebaut. Die Verwirklichung wird bedarfs-gerecht vom Eigentümer (NEUE HEIMAT STÄDTEBAU GMBH) nach Absprache mit Stadtverwaltung und Gemeinderat in Abschnitten verwirklicht.

Eine Aussage ist heute noch nicht möglich, wie weit die im Bebauungsplan vorgesehene Gliederung in drei- bis fünfgeschossige Appartementshäuser und zweigeschossige Reihenhäuser dem künftigen Bedarf genau entspricht.

Ggfs. wird unter Beibehaltung der Straßenführung und Anpassung der öffentlichen Erschließungswege eine Teiländerung des Bebauungsplanes hierfür notwendig.

Grundsätzlich wird jedoch die Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) beibehalten werden.

Die Flächen des öffentlichen Grüns (G 1) und die Fläche des für Kindergarten vorgesehenen Teilstücks sind bisher ohne jegliche Bebauung. Bis auf einige alte Obstbäume sind die Flächen auch nicht mit Grünbestand versehen.

Als Inhalt der Fläche G 1 für das Sport- und Freizeitzentrum ist vorgesehen

- 3- bis 4-plätziges Tennishalle unter Satteldach bzw. Satteldächern,
- 3 Squash-Boxen, gedeckt,
- Sauna, für ca. 8 - 10 Personen mit Freibereich,
- Kleinschwimmhalle, maximale Wassertiefe 1,30 m, Beckengröße maximal 8,0 x 10,0,

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

- Cafeteria
- Discothek
- Billardzimmer
- 2 Kleinwohnungen im 1. OG für Verwalter und Tennislehrer mit Dachterrasse,
- 2 Frei-Tennisplätze östlich der Tennishalle gegen die benachbarte Wohnbebauung durch Lärmschutzwall abgeschirmt,
- Kleinkinderspielplatz,
- Stellplätze für insgesamt 44 Pkw, davon 27 mit Zufahrt von der "Magistrale", 17 an der nördlichen Erschließungsstraße.

Westlich neben der für Kindergartennutzung vorgesehenen Fläche bis zum o.a. bepflanzten Lärmschutzwall werden insgesamt 3 freistehende Einfamilienhaus-Bungalows mit einem Vollgeschoß und Satteldach ausgewiesen.

Die zugehörigen Garagen und Stellplätze (pro Haus eine Garage, ein Stellplatz) werden an die Häuser angefügt und von der zusätzlich anzulegenden Anlieger-Stichstraße Zufahren.

Nördliche Stichstraße und "Magistrale" werden entlang der östlichen Tennisplätze durch einen öffentlichen Fußweg verbunden.

Die Anliegerstraße mit einseitigem, eingefügtem Gehweg wird mit einem öffentlichen Fußweg mit dem im WA-Gebiet geplanten öffentlichen Weg verbunden.

1.4.5

Die Verwirklichung des Sport- und Freizeitzentrums soll umgehend in Angriff genommen werden.

Der Betrieb liegt nicht nur im Interesse der wachsenden Feriensiedlung sondern auch im öffentlichen Interesse der Fremdenverkehrsentwicklung Immenstaads, da die ca. 1,2 km nördlich angelegten Plätze als reine Clubplätze der ausschließlichen Benutzung durch Clubmitglieder vorbehalten sind und keine Abend- und Winter-Benutzung erlauben.

Die Tennisplätze beim Hallenfreibad Immenstaad am sogen. Kippenhorn sind wegen der übergroßen Entfernung vom Feriengebiet, ihrer geringen Zahl und ihrer Witterungsabhängigkeit kein Alternativangebot für das Freizeitzentrum.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

1.4.6 Entwässerung

Das Gebiet des Sport- und Freizeitzentrums wird wie bisher die Fläche G1 entwässert in den Vorfluter, der von der nördlichen Erschließungsstraße über die Wendeplatte zur "Magistrale" führt (Steinzeugrohre \varnothing 350).

Die Durchführung des Kanals durch das westliche Einfamilien-Bungalow-Grundstück wird durch Leitungsrecht gesichert.

Die Entwässerung der Einfamilienhaus-Bungalows führt entweder zum vorerwähnten Kanal bzw. in Stichen zu dem in der "Magistrale" verlaufenden Kanal (\varnothing 450).

Der derzeit zur Entwässerung des vorhandenen offenen Gerinnes (auf der bisher für Kindergarten vorgesehenen Fläche) vorgesehene Sandfang wird bei Anlage als Einfamilienhaus-Gebiet hinfällig, da das Gerinne hier verdolt und angeschlossen wird.

Die Ausführung der Entwässerung folgt den bisherigen Auflagen der Stadtgemeinde.

1.4.7 Versorgung

1.4.7.1 Brauchwasser

Für die Versorgung des Tennis- und Freizeitzentrums werden benötigt:

- Für Duschen ca. 2,7 cbm pro Betriebsstunde	= ca. 32,0 cbm/Tag
- für Imbißküche	= ca. 7,0 cbm/Tag
- für Hallenbad bei 10 % Nachspeisung	= ca. 10,0 cbm/Tag
- für 2 Wohnungen = 5 Personen x 300 Liter/P.	= ca. 1,5 cbm/Tag
zusammen:	= ca. 51,0 cbm/Tag.

Für die 3 Einfamilienhaus-Bungalows werden benötigt (bei Belegung mit 5 Personen/Haus und 300 Liter/P. und Tag)

	= ca. 4,5 cbm/Tag
--	-------------------

Für beide Neubauteile somit	= ca. 55,5 cbm/Tag.
	=====

Diese Wassermenge wird über den vorhandenen Wasserleitungsring gewährleistet.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Für Löschwasserreserven kann das Becken der Kleinschwimmhalle mit maximal ca. 100 cbm herangezogen werden.

Feuerlösch-Hydranten werden nach der vorhandenen Planung und nach Absprache mit dem vorbeugenden Brandschutz angeordnet und erstellt.

1.4.7.2 Strom (Mittel- und Hochspannung)

Der Energiebedarf für die Heizung für das Tennis- und Freizeitzentrum wie für die 3 Einfamilien-Bungalows kann aus dem vorhandenen bzw. zu verlegenden Netz nicht gedeckt werden.

1.4.7.3 Schwachstrom

Alle Gebäude und alle Wohnungen werden an das öffentliche Fernmeldenetz der Bundespost angeschlossen. Wieweit am Eingang des Tennis- und Freizeitzentrums eine ganztägige geöffnete öffentliche Fernsprechkabine erstellt wird, werden Bedarfsüberlegungen gemeinsam mit der Deutschen Bundespost ergeben. Fläche ist hierfür vorgesehen.

1.4.7.4 Schallimmission

Während eine Berechnung der Schallimmission auf das Tennis- und Freizeitzentrum durch den Straßenverkehr weitgehend uninteressant ist, ergibt eine Immissionsberechnung nach DIN 18 005, Schallschutz im Städtebau, eine Schallimmission auf die Einfamilienhaus-Bungalows (Südseite) einen äquivalenten Dauerschallpegel von ca. $48 + 3 = 51$ dB (A) für die Tagzeit nach Erstellung des Tennis- und Freizeitzentrums.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEEKREIS

Somit werden die Planungsrichtpegel für das Allgemeine Wohngebiet (WA) - zulässig 55 dB(A) - zur Tagzeit nicht erreicht.

Bei späterer Weiterführung der "Magistrale" im Zuge der Erweiterung der Wohnbebauung auf dem noch nicht planungsrechtlich ausgewiesenen westlich anschließenden Gelände kann sich der äquivalente Dauerschallpegel im ungünstigsten Falle erhöhen auf ca. 56 - 57 dB(A).

Der Nachtwert ist in beiden Fällen unproblematisch, da eine Belastung mit 20 - 25 Kfz pro Stunde praktisch jeder anderen ruhigen Wohnstraße entspricht. Der Überschreitung des Planungspegels um maximal 2 dB(A) kann später durch eine gärtnerische Anlage eines Walls mit Bepflanzung wie durch eine bepflanzte Lärmschutzzaunbildung jederzeit begegnet werden, ohne den gewünschten Grünzug und Durchblick zu behindern.

1.5 Städtebauliche Planungsabsicht und Einzelgestaltung

- 1.5.1 Die Tennis- und Freizeitanlage wird so in die Gesamtfläche des beplanten Gebietes eingefügt, daß Sicht- und Grünverbindungen zwischen südlich gelegenen SO-Gebiet (Ferienbereich) und nördlich anzulegendem WA-Gebiet (Dauerwohnen) erhalten bleiben. Die Tennishallen mit zweckgebundener Höhenausdehnung liegen an der gewählten Stelle am Tiefpunkt des Gesamtgebietes und sind somit nicht weithin sichtbar.

Bei einer späteren Erweiterung der Wohnbauflächen Immenstaad anschließend an den Gültigkeitsbereich des Bebauungsplanes "Ruhbühl" nach Westen liegt das Sport- und Freizeitzentrum in gut erreichbarem Zentralpunkt.

Die Hallen samt überwiegend eingeschossigem Nebentrakt sind in dunkler Farbgebung auszuführen, für die Dachflächen sind ebenfalls dunkle Materialien vorzusehen.

Bei Anlage einer 4-Platzhalle ist diese zweigegliedert mit getrennten Dachformen auszuführen.

TEIL-ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RUHBÜHL"
DER GEMEINDE IMMENSTAAD AM BODENSEE, BODENSEE-KREIS

Die Gesamtanlage des Sport- und Freizeitzentrums incl. der Ränder der Tennisplätze sind mit höheren, bodenständigen Bäumen zu begrünen, die Freiflächen außerhalb der Nutzung als Terrasse, Kinderspielplatz oder Parkierfläche mit Buschwerk (H = mindestens 1,2 m) zu bepflanzen.
Die Stellplätze sind mit Grasbetonpflaster zu belegen.
Die Fahrbahnen mit Betonverbundsteinpflaster auszuführen.
Großformatige Beschriftungen bzw. Werbeträger sind unzulässig;

1.5.2

Die Einfamilienhaus-Bungalows (3 Stück entlang der "Magistrale") sind so angelegt, daß Durchblicke und Grünverbindungen zwischen WA-Gebiet und SO-Gebiet erhalten bleiben.
Die Gebäude sind mit flachgeneigten Dächern zu versehen und mit Dachüberständen auszubilden, Ziegeldeckung wird einheitlich vorgesehen.
Eingeschlossige Anbauten der Garagen sind entweder in die Dachform einzufügen oder mit Kiesschüttdach auszuführen, die Wände dieser Garagen sind mit erdfarbenen Tönen zu versehen, Garagentore in dunklem Ton zu streichen.
Dachaufkantung für Oberlichter etc. sind mit gleichfarbigem Ziegelmaterial oder dunklem Holz zu verkleiden, Fenster in diesen Oberlichtern in dunklem Ton auszuführen.
Grelle Farben und stark-wirkende Farben wie gelb, rot oder blau und helles grün sind als Verputz- bzw. Verkleidungsfarben unzulässig.

Weitere Festlegungen s. planungsrechtliche Auflagen.

1.6

Landschaftsplanerische Einfügung

Wie vor erwähnt wird durch die Anordnung der Baukörper des Tennis- und Freizeitzentrums im Westen (am Rand des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes) und durch die Ausweisung getrennter Bauflächen für Einfamilienhaus-Bungalows erreicht, daß neben den Sichtverbindungen zwischen WA und SO-Gebieten die notwendigen Grünverbindungen erhalten bzw. gebildet werden.

