

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "Reigeräcker" in Engen/Hegau

I. Allgemeines:

Das Gewann "Reigeräcker" liegt zwischen den zum Teil bebauten Gebieten "Unterer und Oberer Weihergrund bzw. dem Stadtgarten im Norden und dem Baugebiet Vögtleshalde mit Erweiterungen im Süden. In diesem Gewann Reigeräcker sind erschlossene Baulücken, die zu einer geordneten Bebauung eine Überplanung erfordern. Es handelt sich dabei insbesondere um die Grundstücke Flst.Nr. 1314/1, 1314/4 und 1314 (Teil) im südwestlichen Teil des Planungsgebietes und um die Grundstücke Flst.Nr. 1319, 1326, 1327, 1328 und 1371 beidseitig der Beethovenstraße.

Die Restfläche des Planungsgebietes soll nicht überbaut werden, sondern als landwirtschaftliche Wiesenfläche und öffentliche Fläche (Kinderspielplatz) ausgewiesen werden, insbesondere in Anlehnung bzw. Fortsetzung des vorhandenen Stadtgartens nördlich der Seestraße. Durch diese nicht überbaubare landwirtschaftliche Wiesenfläche bleibt die Verbindung zwischen Stadtgarten bzw. Altstadtrand und freier Flur erhalten.

Aus vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat der Stadt Engen beschlossen, für das Gewann "Reigeräcker" einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen.

Die westliche und nördliche Grenze des Planungsgebietes bildet die Seestraße und deren Verlängerung in einen Feldweg.

Die Ostgrenze ist der Feldweg Flst.Nr. 1447. Die Südgrenze bilden die Vögtleshalden- bzw. Beethovenstraße und das Grundstück Flst.Nr. 1371.

II. Art des Baugebietes und Bauweise

Die überbaubaren Flächen des Planungsgebietes werden als "Reines Wohngebiet" und "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen, wobei für die Grundstücke zwischen Seestraße und Vögtleshaldenstraße eine eingeschossige bzw. talseitig zweigeschossige und die Grundstücke entlang der Beethovenstraße eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird.

Die Restfläche wird als Kinderspielplatz (Flst.Nr. 1315 + 1314 (Teil) und als landwirtschaftliche Wiesenfläche festgesetzt, wobei der westliche Teil der landwirtschaftlichen Wiesenfläche durch Fußwege, Rodelbahn und Aufstellung von Sitzbänken auch der Öffentlichkeit zugänglich werden soll. Im östlichen Teil der landwirtschaftlichen Wiesenfläche ist eine Fußwegverbindung vom Baugebiet Vögtleshalde zum Bildungs- und Sportzentrum geplant.

Das Gelände fällt im Bereich der Beethovenstraße von Süd nach Nord, im oberen südlichen Bereich leichtes Gefälle, im nördlichen Bereich bis zu einer steilen Böschung.

Die zu einer Bebauung vorgesehenen Grundstücke zwischen See- und Vögtleshaldenstraße sind ebenfalls steile Hanggrundstücke, die eine talseitig zweigeschossige Bauweise zulassen.

Das gesamte Planungsgebiet hat eine West - Ost Ausdehnung von ca. 800 m während die mittlere Breite (Nord - Süd) bei ca. 100 m bis max. 170 m liegt.

Größe des Planungsgebietes ca. 10 ha

Bebaubare Grundstücksfläche ca. 1,2 ha

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen sind geplant:

3 eingeschossige talseitig 2 geschossige Gebäuden =	6 WE
4 eingeschossige Gebäude mit	= 4 WE
	<hr/>
Neu geplant	= 10 WE
	<hr/>
4 vorhandene Wohngebäuden	= 4 WE
	<hr/>
Gesamt	= 14 WE
	<hr/> <hr/>

Auf die überbaubare Fläche bezogen ergibt dies eine Bruttowohndichte von ca. 40 E/ha.

### III. Kosten

Durch die geplante Bebauung werden im Bereich der zukünftigen Baugrundstücke neue Gehwege erforderlich, die einen Kostenaufwand von ca. 25.000,--DM hervorrufen. Kanalsisation, Wasser- und Stromversorgung sind vorhanden. Die Gehwegkosten werden zu 90% auf die Grundstückseigentümer umgelegt, sodaß für die Stadt ein Kostenanteil von ca. 2.500,--DM verbleibt.

IV. Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegung, Erschließung (Gehweg) und Festlegung des besonderen Vorkaufsrechtes für unbebaute Grundstücke bilden, sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich werden.

Engen, den 9. April 1979

Stadtbauamt Engen:

  
(Schweighöfer)  
Stadtbaumeister

Für die Stadt Engen:



  
(Sailer)  
Bürgermeister