

Begründung für die Änderung des Bebauungsplanes "Turmberg" in Königshofen

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Die Stadt Lauda-Königshofen liegt auf der LEP-Entwicklungsachse, die von Wertheim über Tauberbischofsheim nach Bad Mergentheim führt. Es handelt sich dabei um eine Entwicklungsachse in Erholungsräumen. Der LEP weist dem Ort Lauda die Funktionen eines Unterzentrums in einem strukturschwachen ländlichen Raum zu. Neben der Kernstadt zählt auch der Ort Königshofen zum Bereich mit verstärkter Wohnsiedlungsentwicklung (RPL-Entwurf, Kapitel 7/8, Punkt 7.6). Diese Funktionsbeschreibung stimmt auch mit dem Funktionsplan für die Gesamtstadt, aufgestellt von der KSG, überein.

Zum 31. Dez. 1976 zählte der Ort Königshofen 2.769 Einwohner (Fortschreibungsdaten). Der voraussichtliche Einwohnerstand wird für 1990 mit 3.219 Einwohnern (+ 450 Einwohner) angegeben. Am 31. Dez. 1977 gab es in Königshofen ca. 962 WE. Bis 1990 wird mit einem Gesamtbedarf von + 356 WE gerechnet. Dabei ist eine Belegungsziffer von 2,4 P/WE zugrunde gelegt.

Für das Gebiet "Turmberg" besteht ein Bebauungsplan, der mit Datum vom 8. Febr. 1972 durch das Landratsamt Tauberbischofsheim genehmigt wurde. Dieser Bebauungsplan besteht aus einem zeichnerischen Teil, der alle planungsrechtlichen Festsetzungen enthält, den schriftlichen Festsetzungen sowie einem landespflegerischen Rahmenplan.

Der Bebauungsplan ist im Bereich oberhalb des Bussardweges / Umpferblick bis heute nicht vollzogen. Ein mehrmaliger Wechsel der Grundstückseigentümer, Schwierigkeiten beim Vollzug der beabsichtigtenverkehrlichen Erschließung und eine grundlegende Änderung in der Wohnungsnachfrage waren dafür die Ursachen. Der Vollzug dieses Teiles des Bebauungsplanes soll ermöglicht werden durch:

- eine verkehrliche Erschließung, die sich an den schwierigen topographischen Gegebenheiten orientiert
- eine aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung

Dabei sollen durch die geänderte Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen und die Stellung sowie Gestaltung der Gebäude die landschaftspflegerischen Belange besser berücksichtigt werden als dies bisher der Fall war.

2. Zur städtebaulichen Situation und Konzeption

Das Planungsgebiet liegt auf der Ostseite des Ortes Königshofen und fällt mit 30 bis 40 % nach Westen ab. Dabei ist das Gelände auch in sich topographisch strukturiert.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über zwei Anliegerstraßen, die in den Punkten A und F an den Bussardweg bzw. an den Umpferblick anschließen. Trotz weitestgehender Anpassung an die Topographie werden noch Steigungsverhältnisse bis max. 15 % auf kurzen Teilstrecken erreicht. Die beiden Anliegerstraßen sind durch einen Fußweg miteinander verbunden. Er ermöglicht die Kurzverbindung für den Fußgänger zur Bürgermeister-Weid-Straße und damit zum Ortszentrum.

Es sind eingeschossige freistehende Wohngebäude vorgesehen. Durch die Steilheit des Hanggeländes erhalten diese Gebäude ein anrechenbares Untergeschoß.

Die besonders schwierige Topographie verlangt eine sorgfältige Einfügung der Gebäude in das Gelände. Aus diesem Grunde sollen die Regelschnitte I - I bis III - III Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Nach dem Bau der Anliegerstraßen wird der Bebauungsplan durch einen verbindlichen Sockelhöhenplan ergänzt.

Die hervorragende und für diesen Teil des Taubertales bedeutende landschaftliche Situation verlangt besondere landschaftspflegerische Maßnahmen, die in Form von Bepflanzungsgeboten in die Bebauungsvorschriften aufgenommen werden. Diese Festsetzungen wurden mit dem Naturschutzbeauftragten des Main-Tauber-Kreises - Mitte besprochen und werden sowohl im zeichnerischen als auch im Textteil für verbindlich erklärt.

3. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und Finanzierung

Das Planungsgebiet ist im Besitz von drei Eigentümern. Der größte Flächenanteil gehört der Firma Rudolf Seemann KG in Villingen-Schwenningen. Alle Eigentümer haben ihren Willen zu einer alsbaldigen Erschließung des Gebietes bekundet. Alle Erschließungsarbeiten werden von der Firma Rudolf Seemann KG im Einvernehmen mit der Stadt Lauda-Königshofen ausgeführt und finanziert. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

Der Vollzug dieser Bebauungsplanänderung ist auch insoweit gerechtfertigt, als im Ort Königshofen keine Baugrundstücke für den Wohnungsbau mehr verfügbar sind. Soweit noch Baulücken bestehen, sind diese in Privatbesitz. Im Planungsgebiet können ca. 53 WE errichtet werden. Das sind 15 % des Gesamtbedarfs für den Ort Königshofen nach dem Stadtentwicklungsplan.

4. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	%
1	Nettowohnbauland	2,63	85,67	74,29
2	Verkehrsflächen und Begleitgrün	0,44	14,33	12,43
3	Bruttowohnbauland	3,07	100,00	86,72
4	öffentl. Grünfläche	0,47	15,31	13,28
5	Bruttowohnbauland	3,54	115,31	100,00

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Vollgeschosse	WE	P/WE	P
1	freist. Einfam.-haus	I	7	2,7	19
2	freist. Einfam.-haus m. Einlieger	I - II	23 16	2,7	62
3	Hausgruppe	I - II	5	2,7	14
4	bestehendes Wohnhaus	I - II	1 1	3 2	3 2
5	Summe		53	2,5	132

Bauplatzangebot

Nr.		Vollgeschosse	Anzahl der Bauplätze
1	freist. Einfam.-haus	I - II	30
2	Hausgruppe	I - II	5
3	Summe		35

Dichte

Nr.	Dichte	P/ha	WE/ha
1	Nettowohndichte	50	
2	Bruttowohndichte (Bruttowohnbauland)	43	
3	Netto-Wohnungsdichte		20
4	Brutto-Wohnungsdichte		17

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	private Garagen	59
2	private Stellplätze	24
3	öffentliche Stellplätze	28
4	Summe	111

2,09 St/WE

3,08 St/Gebäude