

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "Hexenstock" im Stadtteil
Königshofen

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziele des Bebauungsplanes sind es, der ungeordneten baulichen Entwicklung Einhalt zu gebieten, die verkehrliche Erschließung zu sichern und Bauland zu gewinnen, auf dem der Eigenbedarf im Wohnungsbau gedeckt werden kann.

2. Städtebauliche Konzeption

Das Planungsgebiet wird begrenzt: auf der Nordseite von der Straße Am Lagerhaus, auf der Ostseite vom Niederungsgelände der Tauber und dem Weg "Roter Rain", auf der Westseite von der Eisenbahnstraße.

Im Planungsgebiet stehen zahlreiche Altbauten und Gebäude, die nach 1945 errichtet wurden. Die Grundstücke Lgb.-Nr.

3771/2 landwirtschaftliches Lagerhaus

3756 Firma Hahn, Rolladenbau

sind vorwiegend bzw. ausschließlich gewerblich genutzt. Ferner sind der Elektroinstallationsbetrieb Dobiasch, die Elektroankerwickerei Bawidaman sowie ein Gasthof ansässig.

Die städtebauliche Konzeption wird von folgenden Überlegungen bestimmt:

- Tuchweiherstraße und "Roter Rainweg" übernehmen die Funktion von Anliegerstraßen und sind entsprechend auszubauen. Alle übrigen Verkehrsflächen sind befahrbare Wohnwege. Öffentliche PKW-Stellplätze sind ihnen zugeordnet.
- Die Grundstücke Lgb.-Nr. 3757, 3759, 3759/1, 3763 und 3766/2 sind für eine einheitlich konzipierte Flachbausiedlung bestimmt.
- Aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes ist im öffentlichen Verkehrsraum eine Hochbegrünung vorgesehen.
- Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen wird das Planungsgebiet überwiegend als Mischgebiet und nur in seinem nordöstlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Kenndaten der Planung

Flächennutzung

Nr.	Flächenbezeichnung	ha	%	ha	%
1	Nettobauland	3.68	86.4	3.68	86.4
2	Öffentl. Grünfläche	0.02	0.5	0.58	13.7
3	Öffentl. Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	0.56	13.2		
4	Bruttobauland	4.26	100,0	4.26	100,0

Gliederung der Wohnungen und Personen nach Wohnformen

Nr.	Wohnform	Vollgeschose	WE	P/WE	P
1	freistehendes Einfamilienhaus	I - II	11 5	2,6 2,0	29 10
2	Hausgruppe	I - II	6	2,6	16
3	zusammenh. Flachbausiedlung	I - II	17	2,6	44
4	best. Bebauung	I - II	32	2,6	83
5	Summe		71	2,56	182

Bauplatzangebot

Nr.	Art der Bebauung	Vollgeschose	Anzahl der Bauplätze
1	freistehendes Einfamilienhaus	I - II	11
2	Hausgruppe	I - II	3
3	zusammenh. Flachbausiedlung	I - II	17
4	Summe		31

Dichte

Nr.	Dichte	P/ha	WE/ha
1	Nettowohndichte	49	
2	Bruttowohndichte	43	
3	Nettowohnungsdichte		19
4	Bruttowohnungsdichte		17

Ruhender Verkehr

Nr.	Stellplatzart	Anzahl
1	private Garagen	60
2	Gemeinschaftsgarage	15
3	öffentl. Stellplätze	22
4	Summe	97

4. Begründung des Bebauungsplanes

Neben der Kernstadt Lauda übernimmt der Stadtteil Königshofen aufgrund seiner Lage im Raum (auf einer Entwicklungsachse) und seiner Struktur eine besondere Entwicklungsaufgabe in der Gesamtgemeinde. So zählt der Stadtteil Königshofen zum Bereich mit verstärkter Wohnsiedlungsentwicklung.

Königshofen zählte am 31. 12. 1977 2.664 Einwohner bei 962 Wohneinheiten. Für das Zieljahr 1990 rechnet der Entwicklungsplan mit Wohnbauflächen für zusätzlich ca. 330 Wohneinheiten.

Da der Stadtteil Königshofen nur noch über das Planungsgebiet "Turmberg" verfügt, in dem ca. 53 WE geschaffen werden können, muß die Gemeinde im Sinne einer echten Daseinsvorsorge weitere Flächen in die Planung übernehmen und der Wohnbaunutzung zuführen. Das Gebiet "Hexenstock" wurde deshalb gewählt, weil hier u. a. eine geschlossene Flachbausiedlung sofort verwirklicht werden kann und durch einen Bebauungsplan die ansonsten ungeordnete bauliche Entwicklung und die unzureichende verkehrliche Erschließung in geordnete und geregelte Bahnen gelenkt werden kann.

5. Technische Versorgungseinrichtungen

Die neu zu bebauenden Grundstücke können durch den Ausbau der bestehenden Versorgungsnetze an die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und elektrische Energieversorgung angeschlossen werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke für die geschlossene Flachbausiedlung sind in einem Besitz, so daß deren Verwirklichung möglich ist. Die übrigen Neubauten

können nach geringfügigen Bodenordnungsmaßnahmen ausgeführt werden.

Die überschlägig ermittelten Kosten betragen

- | | |
|--|------------------|
| 1) für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen einschließlich Hochbegrünung | - DM 1250.000,-- |
| 2) für die Herstellung der Wasserversorgungsanlagen | - DM 90.000,-- |
| 3) sowie für die Herstellung der Abwasserbeseitigungsanlagen | - DM 360.000,-- |
| | <hr/> |
| | DM 1700.000,-- |
| | ===== |

Lauda-Königshofen, den 26. Januar 1981




Bürgermeister